



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO por acuerdo plenario
de fecha **30 OCT. 2025**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



Fdo.: Luis Jiménez Abad

CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA SA(PU)43.15

12

**PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE ZARAGOZA**

TEXTO REFUNDIDO DE 2024

MODIFICACION AISLADA

Expte. 42.375/2021

10 SEP. 2025

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO TR24/12 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

MEMORIA EXPOSITIVA

- I. INTRODUCCIÓN
- II. ANTECEDENTES
- III. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN
- IV. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROYECTADA
 - IV.1. Condiciones de entorno
 - IV.2. Descripción de la ordenación propuesta
 - IV.3. Regulación urbanística
- V. EJECUCIÓN
- VI. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO Y LA POBLACIÓN
- VII. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD
- VIII. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN TR24/12
- FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (anejo V de la NOTEPA)

NORMAS URBANÍSTICAS

- ESTADO PROYECTADO
- ANEJO III
- ANEJO VIII

ANEJO I

Convenio de planeamiento y gestión suscrito por el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza en 4 de marzo de 2020

Certificado de cesión de la parcela catastral 7255203XM7175E0001SO por el Gobierno de Aragón al Ayuntamiento de Zaragoza

ANEJO II

Propuesta orientativa de ordenación de la edificación, realizada por Natalia Moreno Orozco, Lucía Peña Menchero y Ana Urgel García, alumnas del Máster Universitario en Arquitectura (Escuela de Ingeniería y Arquitectura de Zaragoza), en prácticas en el Ayuntamiento de Zaragoza (Departamento de Planificación y Diseño Urbano)

PLANOS

- I. ESTADO ACTUAL.
- II. ESTADO PROYECTADO

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO TR24/12 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

MEMORIA EXPOSITIVA

I. INTRODUCCIÓN

El plan general de ordenación urbana vigente en Zaragoza se aprobó definitivamente el 13 de junio de 2001, y su tercer y último texto refundido es de octubre de 2024. Desde el año 2001, el plan general ha sufrido numerosas modificaciones puntuales, que en su mayoría han resuelto problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o han recogido nuevos criterios de la Corporación.

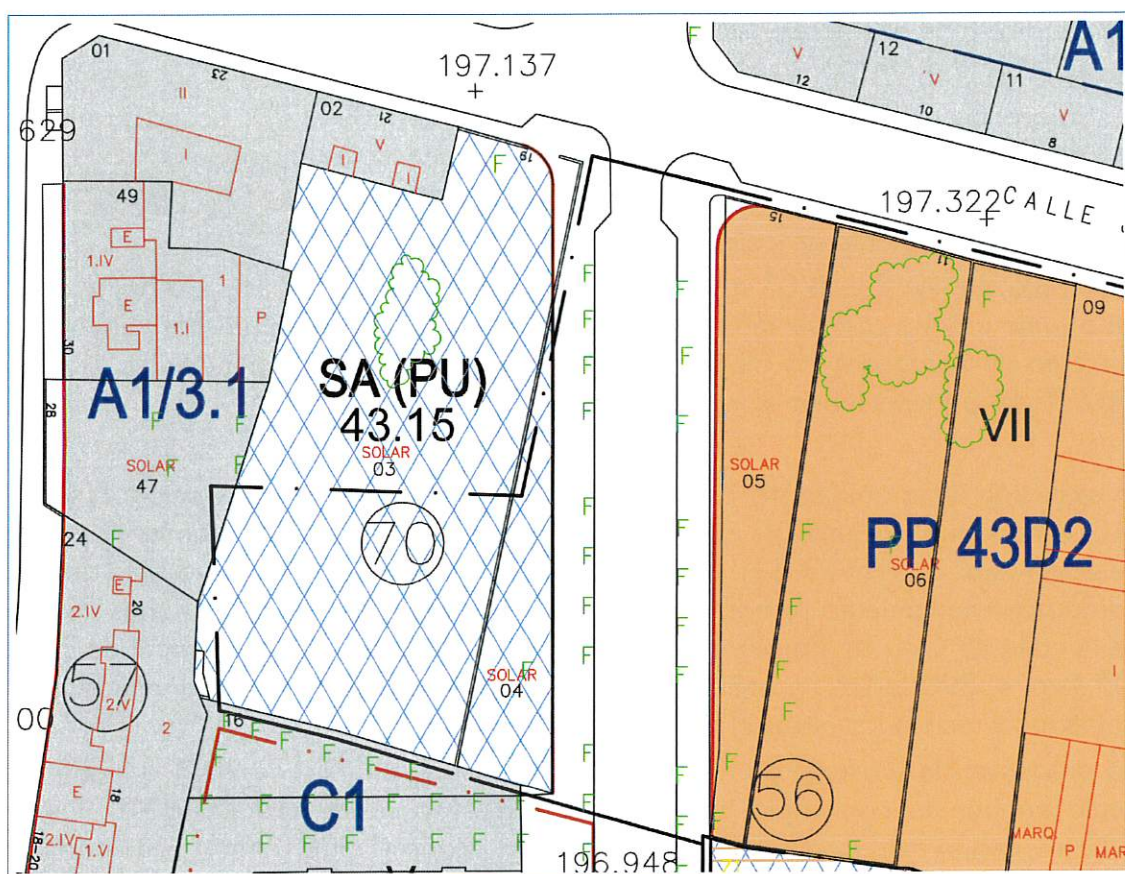
De acuerdo con el convenio firmado por el Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón el 4 de marzo de 2020, el Ayuntamiento recibió de la Comunidad Autónoma una parcela de unos 2.300 m² de superficie, situada en el encuentro de las calles de Juslibol y Ortiz de Zárate y actualmente calificada como equipamiento público del sistema local SA(PU)43.15, para que, mediante una modificación del plan general, pudieran situarse ahí 30 viviendas de protección oficial, con una superficie construida de 3.000 m². Este aprovechamiento sustituirá al previsto en una parcela municipal que se situaba en el área de intervención G43/4 y fue suprimida por la modificación 167 del plan general, con el fin de incorporar el suelo a una nueva parcela de enseñanza que se entregó a la Comunidad Autónoma.

Redactaron este proyecto en octubre de 2021 los servicios de los departamentos de Planificación y Diseño Urbano y de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza, con especial dedicación de Ramón Betrán Abadía, arquitecto jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano. En junio de 2025, cuando se eleva a aprobación inicial, ha sido necesario adaptarlo a la evolución del planeamiento en el tiempo transcurrido, por lo que se ha redactado una nueva versión que suprime un nuevo artículo de las normas urbanísticas que ya no es necesario, porque se aprobó con anterioridad con motivo de la modificación aislada 211 del plan general. Con este motivo, se sustituye la anterior denominación de «modificación 188» por la de «modificación TR24/12».

Colaboraron en la elaboración de una resolución indicativa de la edificación, incluida como anejo a este proyecto, las alumnas del Máster Universitario de Arquitectura (Escuela de Ingeniería y Arquitectura, Universidad de Zaragoza) Natalia Moreno Orozco, Lucía Peña Menchero y Ana Urgel García, como parte de las prácticas que realizaron en la Dirección de Planificación y Diseño Urbano durante los meses de marzo y abril de 2021.

La parcela 7255203XM7175E0001SO, que había pertenecido al ICONA tras adquirirla el Patrimonio Forestal del Estado a título oneroso, fue cedida por la administración estatal a la Comunidad Autónoma de Aragón mediante real decreto 1410/1984, de 8 de febrero, de trasposos de funciones y servicios en materia de conservación de la naturaleza. Hasta el año 2000, aproximadamente, el Servicio Provincial de Medio Ambiente de Zaragoza, adscrito al Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, utilizó el inmueble como taller y garaje; luego quedó sin uso y, por orden del consejero de Hacienda y Administración Pública de 18 de julio de 2014, se desafectó por haber dejado de estar afecto al servicio público de conservación de la naturaleza.

En virtud del convenio firmado por el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma de Aragón el 4 de marzo de 2020 y del acuerdo adoptado el 13 de enero de 2021 por el Gobierno de Aragón, éste transfirió al municipio a título gratuito la propiedad de la parcela catastral 7255203XM7175E0001SO, inscrita en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 8 (tomo 2780, libro 918, folio 140, finca 35912) y con una superficie de 2.316 m², según esta fuente. El Gobierno de Zaragoza aceptó esta cesión por acuerdo de 19 de febrero de 2021.



El plan general califica la parcela SA(PU)43.15 como suelo urbano consolidado e incluye una parte de ella en el ámbito de planeamiento recogido (PR) PP43/D2, donde rige a efectos de ordenación el plan parcial de las áreas C y D del polígono 43, con cambio de la calificación de la actual SA(PU)43.15, originalmente destinada a equipamiento social, por servicios de la administración pública. El plan parcial fue aprobado por el Ministerio de la Vivienda el 27 de julio de 1978, lo incluyó como planeamiento recogido la revisión del plan general de 1986 y, conforme prescribió ésta, lo modificó un proyecto aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Zaragoza el 21 de diciembre de 1989. De acuerdo con lo previsto por la modificación del plan parcial, el 28 de febrero de 1991 se aprobó la delimitación de dos unidades de ejecu-

ción, D1 y D2. La D2, actualmente en proceso de reparcelación, comprende el tramo entonces pendiente de ejecución de la calle de Ortiz de Zárate y suelos de equipamiento y residenciales situados a sus dos lados.

La parte de la parcela exterior a la unidad de ejecución 43/D2 consta, a su vez, de dos porciones:

- La primera, situada al norte y que ocupa toda la fachada hacia la calle de Juslibol y la esquina con la del Teniente Ortiz de Zárate, mide 1.284'52 m² según la cartografía municipal actualizada, y pertenece íntegramente al Ayuntamiento de Zaragoza después de la cesión realizada por la Comunidad Autónoma. Pertenece íntegramente a la parcela catastral 7255203XM7175E0001SO.
- La segunda corresponde a la esquina sudoeste de la parcela de equipamiento y mide 35'50 m²; de ellos, 28'94 m² pertenecen actualmente al Ayuntamiento y están incluidos en la parcela catastral 7255203XM7175E0001SO. Los 6'56 m² restantes están en la catastral 7255216XM7175E0001PO.

La parte incluida en la unidad de ejecución 43/D2, situada en la porción sur de la parcela, consta también de dos porciones:

- Una de 340'73 m², según medición sobre la cartografía municipal actualizada, corresponde a la parcela catastral 7255204XM7175E0001ZO, ocupa la mayor parte del frente hacia la calle de Ortiz de Zárate y pertenece a un particular.
- Otra de 967'32 m² forma parte de la catastral 7255203XM7175E0001SO y pertenece al Ayuntamiento de Zaragoza.

Por tanto, de los 2.628'07 m² que mide la parcela SA(PU)43.15, 1.320'02 m² corresponden a suelo urbano consolidado exterior a la unidad 43/D2 (íntegramente pertenecientes al Ayuntamiento de Zaragoza) y 1.308'05 m² están incluidos en ésta y pendientes de reparcelación (967'32 m² pertenecientes al Ayuntamiento).

Para la ejecución de la unidad 43/D2 se estableció el sistema de compensación. El 21 de julio de 2010 se constituyó la junta de compensación y actualmente está en trámite el proyecto de reparcelación (exp. 800159/2011). No es necesaria la tramitación de un proyecto de urbanización porque el Ayuntamiento ya había aprobado un proyecto de obras ordinarias de urbanización de la calle de Ortiz de Zárate, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de mayo de 2007 (exp. 45390/2007), y, anticipando los gastos de urbanización de la unidad, lo ejecutó en su totalidad y recibió las obras el 7 de octubre de 2009.

La propuesta de proyecto de reparcelación redactada en julio de 2011 e incorporada al expediente en trámite contempla cinco parcelas de uso residencial (2.469'0, 1.474'28 y 1.103'82 m², según mediciones del propio proyecto), viario (1.508'09 m²) y equipamiento público (1.319'74 m²). Se propone adjudicar la parcela residencial R3, con un volumen edificable de 4.420'36 m³ y 11 viviendas, al Ayuntamiento, en virtud de la aportación de las fincas 3 y 4, y las otras dos a propietarios particulares que aportan otras fincas.

La parcela de equipamiento público, con un volumen edificable no lucrativo de 7.100 m³, se adjudicaría, según la propuesta de proyecto de reparcelación, a la Comunidad Autónoma de Aragón. Aunque la legislación urbanística prevé que los suelos destinados a dotaciones públicas se cedan con carácter general y a título gratuito al Ayuntamiento, en este caso la junta propuso esa solución con el propósito de mantener a la administración regional en la propiedad de la parcela que ya ocupaba (y cuya aportación se consideraba título para la adjudica-

ción de la parcela de equipamiento), y evitar considerarla propietaria a efectos del reparto del aprovechamiento lucrativo de la unidad.

El Departamento de Economía, Hacienda y Empleo (Dirección General de Presupuestos, Tesorería y Patrimonio) del Gobierno de Aragón interpuso varias alegaciones contra esta determinación del proyecto de reparcelación redactado por la junta de compensación. Por un lado, solicitó que la parcela aportada número 8, que le pertenecía y medía sólo 12'51 m² (parte de la finca catastral 7255203XM7175E0001QO), se extrajera de la unidad de ejecución al haberse incluido por error, ya que de hecho formaba parte de una finca vecina calificada por el plan general como A1.3.1. Por otro lado, advirtió que la aportada 1, de 967'70 m² según el proyecto (parte de la catastral 7255203XM7175E0001SO, equivalente a la porción de suelo calificado como A1/3.1*-07 por la modificación TR24/12 que, según la cartografía municipal actualizada, mide 967'32 m²), calificada por el plan parcial recogido como equipamiento público, había sido adquirida por el Estado a título oneroso y desde 2014 estaba desafectada del servicio público; en consecuencia, la parcela debería considerarse bien patrimonial y le daría a la Comunidad Autónoma el derecho a participar en un 12'29% de los aprovechamientos lucrativos de la unidad susceptibles de apropiación privada, lo que, según datos del proyecto, le supondría la adjudicación de una parcela resultante con capacidad para 2.484 m³ y 6 viviendas. En consecuencia, los terrenos calificados por el planeamiento como equipamiento público pasarían al dominio público del Ayuntamiento de Zaragoza y no de la Comunidad Autónoma.

Lógicamente, tras la aprobación de la modificación TR24/12 del plan general que ahora se tramita deberá someterse a un nuevo criterio esta parte del proyecto de reparcelación de la unidad 43/D2. En cualquier caso, la consecuencia será que, en el momento de su aprobación definitiva, los 339'35 m² que según el documento en trámite pertenecen a Juan Bello (parcela aportada 2) y forman parte de la actual parcela de equipamiento SA(PU)43.15 se cederán gratuitamente al Ayuntamiento y éste pasará a ser propietario único de esta parcela.

Ha de advertirse, por fin, que, aunque está en trámite la reparcelación de la unidad de ejecución 43/D2, su urbanización está ejecutada por completo, de modo que sólo falta ajustar las propiedades conforme al planeamiento y repartir entre los propietarios el coste de la urbanización construida anticipadamente por el Ayuntamiento sobre suelo que había expropiado previamente (exp. 3005537/91). Por haber adquirido el suelo onerosamente, el Ayuntamiento tiene el derecho al aprovechamiento correspondiente a su aportación a la ejecución del sector y el deber de satisfacer la parte proporcional del coste de urbanización, y por eso el proyecto de reparcelación presentado por la junta de compensación de la unidad 43/D2 le atribuyó la parcela resultante R3, con un volumen edificable de 4.420'36 m³ y 11 viviendas, y una participación en costes de urbanización (según dicho proyecto) del 21'87%; como la urbanización anticipada de la unidad ya fue sufragada por el Ayuntamiento, esta carga sólo significaría que recibiría de los demás propietarios un 78'13% del coste.

Como último antecedente, debe considerarse la modificación aislada número 62 del plan general (exp. 1470772/2007), aprobada definitivamente el 2 de noviembre de 2011, que afectó a la parcela del Instituto de Formación Empresarial y Técnica (IFET) de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Servicios de Zaragoza (antiguo colegio de San Felipe Apóstol), calificada por la revisión del plan general de 2001 como sistema local de equipamiento privado de enseñanza EE(PV)43.04 (12.462'58 m²), con una ordenación de la que resultó la siguiente zonificación pormenorizada:

- Parcela de vivienda libre de titularidad privada, con superficie de 3.302 m², edificabilidad de 13.605 m²t y un máximo de 133 viviendas.

- Parcela de vivienda protegida de titularidad privada, con superficie de 918 m², edificabilidad de 2.295 m²t y un máximo de 27 viviendas. En el cálculo del aprovechamiento medio se le atribuyó un coeficiente de ponderación de 0'50 con respecto a la vivienda libre (1.323'65 m²t_h).
- Parcela de vivienda protegida de titularidad municipal, con superficie de 836 m², edificabilidad de 3.000 m²t y un máximo de 30 viviendas. En el cálculo del aprovechamiento medio se le atribuyó un coeficiente de ponderación de 0'50 con respecto a la vivienda libre (1.500 m²t_h).
- Parcela de equipamiento deportivo de titularidad municipal, con superficie de 5.467'18 m²t.
- Parcela de dotación pública del extinto sistema autonómico de vivienda social de alquiler, de titularidad autonómica, con superficie de 1.084 m² y capacidad para 40 viviendas de alquiler social. En el cálculo del aprovechamiento medio se le atribuyó un coeficiente de ponderación de 0'00, por no considerarse un uso lucrativo.
- Parcela de paseo peatonal de titularidad municipal, con superficie de 855 m² y un estacionamiento en subsuelo con capacidad para 42 plazas.

A petición de la Comunidad Autónoma de Aragón, el Ayuntamiento impulsó la modificación aislada número 167 del plan general (exp. 761213/2017), que corregía la 62, para calificar como equipamiento público de enseñanza una parcela de 8.242'18 m², que resultaba de agrupar los siguientes terrenos resultantes de la modificación 62 y del proyecto de reparcelación que la desarrolló, aprobado el 29 de mayo de 2014 (exp. 1248140/2011):

- a) Parcela de equipamiento deportivo de 5.467'18 m², perteneciente al Ayuntamiento de Zaragoza.
- b) Parcela de paseo peatonal con estacionamiento en subsuelo de 855 m², perteneciente al Ayuntamiento de Zaragoza.
- c) Parcela residencial de 836 m², perteneciente al Ayuntamiento de Zaragoza, con capacidad para 30 viviendas protegidas de precio máximo y superficie edificable de 3.000 m²t.
- d) Parcela de dotación pública del extinto sistema autonómico de vivienda social de alquiler, de 1.084 m², perteneciente a la Diputación General de Aragón.

En esta modificación se incorporó también una modificación de la ordenación del suelo lucrativo de propiedad particular, a instancia de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Servicios de Zaragoza.

El nuevo equipamiento de enseñanza aprovecharía la mayor parte del edificio del antiguo colegio San Felipe, luego instituto de formación de la Cámara de Comercio, que se encontraba en razonable buen estado de conservación, con las consiguientes ventajas económicas y de plazos para el Gobierno de Aragón y para sus usuarios. De hecho, en 2017 se utilizaban estas instalaciones como instituto de segunda enseñanza, después de que el Ayuntamiento cediera sus inmuebles a la Comunidad Autónoma a precario y en tanto no se ejecutara la urbanización prevista en el área.

La modificación 167 suponía que la parcela de enseñanza pasaría a titularidad de la Comunidad Autónoma, y el Ayuntamiento perdería 5.467'18 m² de suelo con el que satisfacer la demanda pública de equipamiento deportivo, un paseo peatonal de 855 m² bajo el que estaba previsto un estacionamiento público de 42 plazas, y el suelo preciso para construir 30 viviendas protegidas.

En sus sesiones de 8 de noviembre de 2017 (761213/2017) y 19 de septiembre de 2018 (972070/2018), el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo expresó la necesidad de que la aprobación de la modificación 167 del plan general se acompañara de un convenio en el que se contemplara la compensación al municipio por el aprovechamiento residencial y la superficie de suelo de equipamiento público en que se vería reducido su patrimonio.

Como consecuencia, el Ayuntamiento de Zaragoza y la Comunidad Autónoma de Aragón firmaron el 4 de marzo de 2020 el convenio al que ya se ha hecho alusión, en el que se establecieron las compensaciones mutuas procedentes entre ambas instituciones para posibilitar que ésta y otras cuatro modificaciones del plan general solicitadas por el Gobierno de Aragón quedaran equilibradas y no resultara perjudicado el patrimonio municipal ni en la cuantía global de suelos lucrativos ni la de suelos de equipamiento o zonas verdes.

El convenio expresó que, para compensar la pérdida de la parcela municipal de viviendas protegidas en el área G43/4, el Gobierno de Aragón pondría a disposición del Ayuntamiento la parte que poseía en la parcela identificada por el plan general de Zaragoza como SA(PU)43.15, con unos 2.200 m² de superficie aproximada, situada en el encuentro de las calles de Ortiz de Zárate y Juslibol.

El 20 de diciembre de 2019, el Ayuntamiento pleno acordó la aprobación del convenio y la aprobación definitiva de la modificación 167 del plan general, para la que se requirió un texto refundido con el que mostró conformidad la Corporación por acuerdo plenario de 27 de febrero de 2020. En el documento de compromisos de la iniciativa particular, la Cámara de Comercio, en su condición de propietaria del aprovechamiento lucrativo del área, asumió el coste de urbanización correspondiente a la aportación del Gobierno de Aragón en la unidad de ejecución 43/D2, que se evaluó en 23.781'23 €. Esta cantidad resultaba de aplicar a los costes de urbanización de la unidad el porcentaje de propiedad correspondiente a la finca patrimonial del Gobierno de Aragón que éste reclamaba como aportada con derecho a participación en el aprovechamiento, que no era otra que la que luego cedió al Ayuntamiento de Zaragoza y ahora se integra en la nueva parcela A1/3.1*-07, exenta de participación en costes de urbanización por no generar aprovechamiento en el nuevo estado de cosas. En consecuencia, procederá aplicar dicho compromiso en la forma que jurídicamente sea más adecuada, teniendo en cuenta que su fin era reequilibrar los gastos y los beneficios en el área G43/4, después de que la propiedad se librara de la ejecución a su cargo de un paseo peatonal con un estacionamiento enterrado de titularidad municipal.

Posteriormente, la Comunidad Autónoma entregó al Ayuntamiento la propiedad de la parcela 7255203XM7175E0001SO que poseía en el ámbito de la SA(PU)43.15 (de 2.285 m² según Catastro, 2.316 m² según el Registro de la Propiedad y 2.280'78 m² según medición sobre cartografía actualizada); como consecuencia, el Ayuntamiento inició la redacción de la modificación 188 del plan general, complemento necesario de la 167 para establecer la compensación del suelo lucrativo entonces suprimido, sin aumento del número de viviendas ni de la superficie edificable. Esta condición compensatoria, bien establecida en el expediente por el que se tramitó la modificación 167 y en el convenio de 4 de marzo de 2020, hace que la 188, renombrada hoy como TR24/12, no pueda considerarse una actuación de dotación, puesto que no supone aumento del número de viviendas ni de la edificabilidad lucrativa, sino mera reubicación de lo perdido en la modificación 167.

III. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Con las condiciones expuestas, está suficientemente acreditado que la modificación TR24/12 del plan general conviene al interés público, ya que supone la ejecución del convenio firmado por el Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón el 4 de marzo de 2020, con el fin de posibilitar la ubicación de un instituto público de enseñanza secundaria obligatoria y bachillerato en suelo procedente del antiguo IFET de la Cámara de Comercio, y, al mismo tiempo, mantener la previsión de 30 viviendas de protección oficial sobre suelo de propiedad municipal, obtenido en su día como cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento.

Se satisface así la parte que aún quedaba pendiente de la cláusula tercera del convenio de 2020, con el siguiente contenido:

En el área de intervención G43/4, el Ayuntamiento de Zaragoza, por sí mismo o a través de los propietarios de parcelas con aprovechamiento lucrativo, se compromete a impulsar la redacción de los instrumentos de planeamiento, gestión y urbanización que sean precisos para posibilitar la creación de una parcela destinada a equipamiento público de enseñanza (instituto de enseñanza media) que incorpore el suelo actualmente destinado a vivienda de protección del Municipio, vivienda autonómica de alquiler, vial peatonal y equipamiento deportivo.

El Ayuntamiento se compromete a aprobar inicialmente el proyecto de modificación del plan general dentro de los tres meses siguientes a la firma del convenio, ya lo redacte de oficio o inste a redactarlo a la propiedad de las actuales parcelas lucrativas no municipales.

El Gobierno de Aragón se compromete a poner a disposición de la modificación del planeamiento en el área G43/4 la actual parcela SA(PU)43.15, de unos 2.200 m², donde se hará efectivo un aprovechamiento lucrativo igual al de la parcela residencial que actualmente pertenece al Ayuntamiento dentro del área.

Tras la firma de este convenio y en la misma modificación del plan general que reordene la actual área G43/4, se dará la calificación de suelo residencial, con capacidad para 30 viviendas protegidas de Aragón, 3.000 m², de edificabilidad lucrativa real y posibilidad de superficie edificable adicional destinada a equipamientos y servicios públicos, tanto a la parte de esta parcela hoy calificada como suelo urbano consolidado como a la incluida en el área de planeamiento recogido PP43/D2, que en la reparcelación del área G43/4 modificada pasarán a propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza.

El Ayuntamiento de Zaragoza, previos los trámites administrativos que resulten procedentes, se compromete a ceder al Gobierno de Aragón, para su destino a usos docentes, la parcela de equipamiento que finalmente resulte de la modificación de planeamiento en el área G43/4, con las construcciones existentes sobre ella, en su estado actual.

El Gobierno de Aragón se compromete a mantener el uso docente en la parcela destinada a equipamiento en el área G43/4, impulsando los proyectos de reforma, ampliación y mejora de las actuales edificaciones e instalaciones.

El Gobierno de Aragón se compromete a solicitar las exigibles licencias municipales para posibilitar el inicio de las obras de reforma y ampliación a que se refiere el párrafo anterior, estableciéndose para ello un plazo máximo de un año, a contar desde la notificación del acuerdo de cesión de la parcela de equipamiento.

IV. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

IV.1. CONDICIONES DE ENTORNO

De acuerdo con la cláusula tercera del convenio de 4 de marzo de 2020, la modificación TR24/12 del plan general de Zaragoza tiene por fin la calificación de una parcela donde pueda construirse un edificio de uso dominante residencial, con una edificabilidad lucrativa de 3.000 m², y un número máximo de 30 viviendas, todas ellas de protección pública. Complementariamente, la modificación prevé la posibilidad de que en la parcela se incluya un pequeño equipamiento o servicio público, que, en consonancia con el artículo 7.2.7 de las normas del plan general, no consumiría edificabilidad lucrativa por permanecer adscrito a ese uso en virtud de la calificación urbanística.

La ordenación del nuevo edificio residencial quiere adecuarse lo mejor posible a la urbanización existente y ajustarse a la estructura de la ordenación urbanística vigente en su entorno, de modo que complete una manzana que en parte está calificada como zona de edificación residencial en manzana cerrada A1/3.1, y en parte como zona C1, correspondiente a los conjuntos urbanos caracterizados contemporáneos (grupo Teniente Polanco). Más en detalle, la parcela reordenada linda con el límite norte del grupo Teniente Polanco por el sur y con traseras de edificios en manzana cerrada calificados como A1/3.1 por el este y, parcialmente, por el norte. Estas parcelas A1/3.1 alinean con el nuevo suelo residencial tanto espacios libres interiores (números 28 y 30-34 del camino de Juslibol) como, directamente, fachadas traseras (números 21 y 23 de la calle de Juslibol); el lindero meridional está sesgado con respecto a la calle de Ortiz de Zárate, y corresponde a un espacio ajardinado del grupo sindical, con anchura comprendida entre los 10'20 y los 19'63 m, medidos perpendicularmente a la fachada septentrional del bloque más próximo de este conjunto.

Por otra parte, en el momento actual la parcela forma parte de una manzana íntegramente calificada como suelo urbano consolidado, y todas las calles que la bordean están ejecutadas y en perfectas condiciones funcionales, incluido el tramo de la calle de Ortiz de Zárate que forma parte de la unidad de ejecución prevista en desarrollo del plan parcial del polígono 43/C-D. Como se indicó en el apartado II de esta memoria («Antecedentes»), la parcela cuya calificación cambia la modificación TR24/12 cuenta con todos los servicios requeridos a los solares por el artículo 14 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, aunque está pendiente la satisfacción de la carga correspondiente por los propietarios después de que el Ayuntamiento adelantara la ejecución de las obras y de la cesión obligatoria y gratuita por éstos de una parte de su superficie. Se da además la circunstancia de que el aprovechamiento urbanístico que se va a desarrollar en ella no proviene del plan parcial que se ejecutará mediante la reparcelación de la unidad 43/D2, sino del área de intervención vecina G43/4, en desarrollo del convenio entre el Ayuntamiento y el Gobierno de Aragón suscrito en 4 de marzo de 2020 y de la cesión gratuita por la Comunidad Autónoma de Aragón al Ayuntamiento de la mayor parte de la superficie que forma la parcela; esta cesión se acompaña con una condición resolutoria a favor de la Comunidad Autónoma en el supuesto de que en la finca no se satisfagan las condiciones señaladas de edificabilidad y uso. Todo ello justifica que se asigne a la parcela una calificación propia del suelo urbano consolidado y que su derecho edificable se sustraiga del propio del ámbito de planeamiento recogido PP43/D2.

En el anejo III de las normas del plan general (tomos 12 y 13), se incluye como prescripción a este ámbito que los propietarios de la unidad de ejecución 43/D2 mantendrán los derechos atribuidos por el plan parcial a las parcelas con aprovechamiento lucrativo y, como con-

secuencia de su reparcelación, cederán gratuitamente y libre de cargas al Ayuntamiento el suelo no perteneciente al municipio que calificó como equipamiento social el planeamiento parcial del polígono 43/C-D y como zona A1/3.1*-07 la modificación TR24/12 del plan general.

El Ayuntamiento ha obtenido la parte de la nueva parcela A1/3.1*-07 que le pertenece por cesión gratuita de la Comunidad Autónoma y el aprovechamiento que le proporciona esta calificación proviene de la cesión gratuita del 10% del aprovechamiento medio en el área de intervención G43/4, por lo que se entiende que procede excluir esta porción del cálculo del aprovechamiento medio en la unidad de ejecución 43/D2, aplicándole un régimen semejante al que atribuye el artículo 130 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón a los bienes de dominio público que no computan a efectos de edificabilidad.

En consecuencia, en la reparcelación de la unidad 43/D2 se calculará el aprovechamiento lucrativo sin considerar los 967'32 m² de suelo cedidos gratuitamente al Ayuntamiento por el Gobierno de Aragón en 2021, cuya calificación cambia la modificación TR24/12, y se repartirá entre las parcelas lucrativas resultantes situadas al este de la calle del Teniente Ortiz de Zárate, de acuerdo con el derecho consiguiente a la propiedad de fincas aportadas.

Así mismo, los propietarios de la unidad de ejecución 43/D2 asumirán el coste de ejecución del tramo de la calle de Ortiz de Zárate incluido en la unidad de ejecución, cuya construcción anticipó el Ayuntamiento, y la cesión de la parte del aprovechamiento medio que le corresponda de acuerdo con la legislación urbanística y el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución.

En correspondencia con estas condiciones de entorno, se ha optado por dar a la nueva parcela residencial una calificación de ordenación en manzana cerrada análoga a la establecida en el resto de la mitad norte de la manzana. El artículo 4.1.12 de las normas del plan general establece las siguientes condiciones generales de ordenación en la zona A1/3.1:

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 150 m² de superficie y 7 m de longitud de fachada a vía pública.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan cuando sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieren edificadas deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

Cuando la fachada a vía pública sea inferior a 7 m, las parcelas no podrán destinarse a vivienda colectiva, ni albergar más de una vivienda unifamiliar.

Cuando la fachada a vía pública sea igual o superior a 7 m, pero menor de 10, las parcelas podrán destinarse a vivienda colectiva, pero no podrá proyectarse más de una vivienda por planta. Este precepto se interpretará como un límite cuantitativo, de acuerdo con el cual el número máximo de viviendas será igual al número de plantas con uso residencial, sin que obste la posibilidad de realización de soluciones tipológicas tales como dos viviendas dúplex que ocupen las mismas dos plantas.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

2.1. Ocupación de suelo:

- Coeficiente de ocupación:

En las plantas de sótano y semisótano, se permite el 100%.

En la planta baja, se permite el 75%.

En las plantas alzadas, se permite el 50%.

Cuando se aplique el fondo mínimo, la ocupación en plantas sobre rasante será la que resulte de él.

- Fondo máximo y mínimo:

La edificación en plantas alzadas no excederá de un fondo de 15 m.

El fondo mínimo se regirá por la normativa general establecida en el artículo 4.1.3 de estas normas.

2.2. Alturas:

- Altura máxima:

La altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa de edificación será la resultante de la aplicación del cuadro siguiente en función del ancho de calle, medida entre alineaciones de parcela:

ANCHO DE CALLE	N.º DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA	EDIFICABILIDAD
Menos de 12 m	B+2	10'50 m	1'60 m ² /m ²
12 m o más	B+3	13'50 m	2'10 m ² /m ²

Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta para aplicar la tabla anterior, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.

- Altura máxima alcanzable mediante estudio de detalle:

Se aplicará el cuadro anterior, aumentado en una planta. Los estudios de detalle que se tramiten con este fin se atenderán a las condiciones generales establecidas en el artículo 4.1.5 de estas normas.

- Alturas de las plantas:

La altura máxima de la planta baja será de 4'50.

La altura mínima de las plantas alzadas será de 2'80 m.

2.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será el determinado en función del ancho de calle según el cuadro incluido en el apartado 2.2 de este artículo, salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

En solares recayentes a dos o más calles de distinto ancho, se aplicará a la superficie neta del solar un índice de edificabilidad calculado como la media de los índices correspondientes a cada calle, ponderada según las respectivas longitudes de fachada. Siendo l_1 y l_2 las sumas de las longitudes de fachada recayentes a calles de menos de 12 m, y de 12 o más, respectivamente, deberá aplicarse el siguiente índice ponderado:

$$e_p = (1'60 \times l_1 + 2'10 \times l_2) / (l_1 + l_2)$$

En relación con la altura máxima de la edificación que se permitiría en la parcela recalificada de acuerdo con este artículo, ha de advertirse que la construcción existente en la parcela colindante del número 21 de la calle de Juslibol tiene una altura de cinco plantas (B+4), lo que permitiría tramitar un estudio de detalle que elevara la altura del nuevo edificio en una planta. Dada la configuración de la parcela, no procedería elevar la altura en toda su extensión, sino sólo en la parte colindante con el edificio más alto, considerándose como tal la longitud de fachada hacia la calle de Juslibol, desde la medianera con el número 21 hasta la esquina con la calle del Teniente Ortiz de Zárate; sobre ésta, se podría llevar la planta añadida hasta la longitud del revolvimiento admitido por el artículo 4.1.5,8 de las normas urbanísticas, es decir, 10 m desde el encuentro de la curva del chaflán con la alineación de la calle.

IV.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Como se ha adelantado en el apartado anterior, la parcela reordenada se sitúa en el lado occidental de la calle del Teniente Ortiz de Zárate, al sur de la calle Juslibol, al este del camino de Juslibol y al norte del conjunto urbano de interés Teniente Polanco, y corresponde grosso modo a la actual parcela de servicios de la administración SA(PU)43.15, si bien de los 2.628'07 m² que tiene actualmente, según medición sobre la cartografía municipal, se restan los 6'56 m² que forman parte de los espacios libres del grupo Teniente Polanco, calificado por el plan general como zona C1. Por tanto, la superficie de la nueva parcela es de 2.621'51 m², de los que 2.280'78 m² pertenecen ya al Ayuntamiento y 340'73 m² se obtendrán gratuitamente cuando se apruebe definitivamente el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución 43/D2.

El relieve de la nueva parcela residencial es poco pronunciado, con la cota medida más baja situada en el vértice sureste (+196'948 m) y la más alta en el lado norte de la parcela, alineado con la calle de Juslibol (+197'137 m).

Se propone construir un bloque de uso dominante residencial acorde con la regulación de la zona de manzana cerrada A1/3.1 del suelo urbano consolidado, que es la calificación del entorno próximo. Consecuentemente, la edificación se alineará con las calles de Juslibol y del Teniente Ortiz de Zárate, y mantendrá unas condiciones de altura, ocupación, fondo y uso análogas a las de todos los inmuebles con esa calificación.

No obstante, no pueden remitirse a la regulación general de la zona A1/3.1 ni la superficie edificable de la nueva parcela ni el número y el tipo de viviendas previstos, ya que estos parámetros han de ser los que tenía la parcela de vivienda protegida municipal que se suprimió en el área de intervención G43/4 en virtud del convenio interadministrativo de 4 de marzo de 2020, es decir, 3.000 m²_i de edificabilidad y un máximo de 30 viviendas protegidas.

En consecuencia, se determinan las siguientes condiciones específicas:

a) Superficie edificable:

En la zona A1/3.1, el artículo 4.1.12 de las normas del plan general establece una edificabilidad de 2'10 m²/m² cuando la parcela recae a calles de anchura igual o superior a 12 m, como es el caso; consiguientemente, a una parcela de 2.621'51 m² le correspondería la siguiente superficie edificable:

$$2'10 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 2.621'51 \text{ m}^2 = 5.505'17 \text{ m}^2_i$$

En su lugar, se atribuye a la parcela una edificabilidad lucrativa de 3.000 m²_i, que podrá dedicarse al uso dominante de vivienda y a los usos compatibles y complementarios que determina el artículo 4.1.13 de las normas del plan general para esta zona.

Se admite que en la parcela se aumente la superficie construida hasta el límite de la edificabilidad establecido con carácter general para la zona, siempre que la diferencia se destine a equipamientos y servicios de titularidad pública. Esto permitirá dedicar a este uso una superficie construida máxima teórica de 2.505'17 m²_i, si bien la limitación de ocupación en planta baja y las limitaciones de altura de la parcela reducirán esta superficie, de hecho, a un máximo sobre rasante de unos 1.800 m²_i.

b) Número máximo de viviendas:

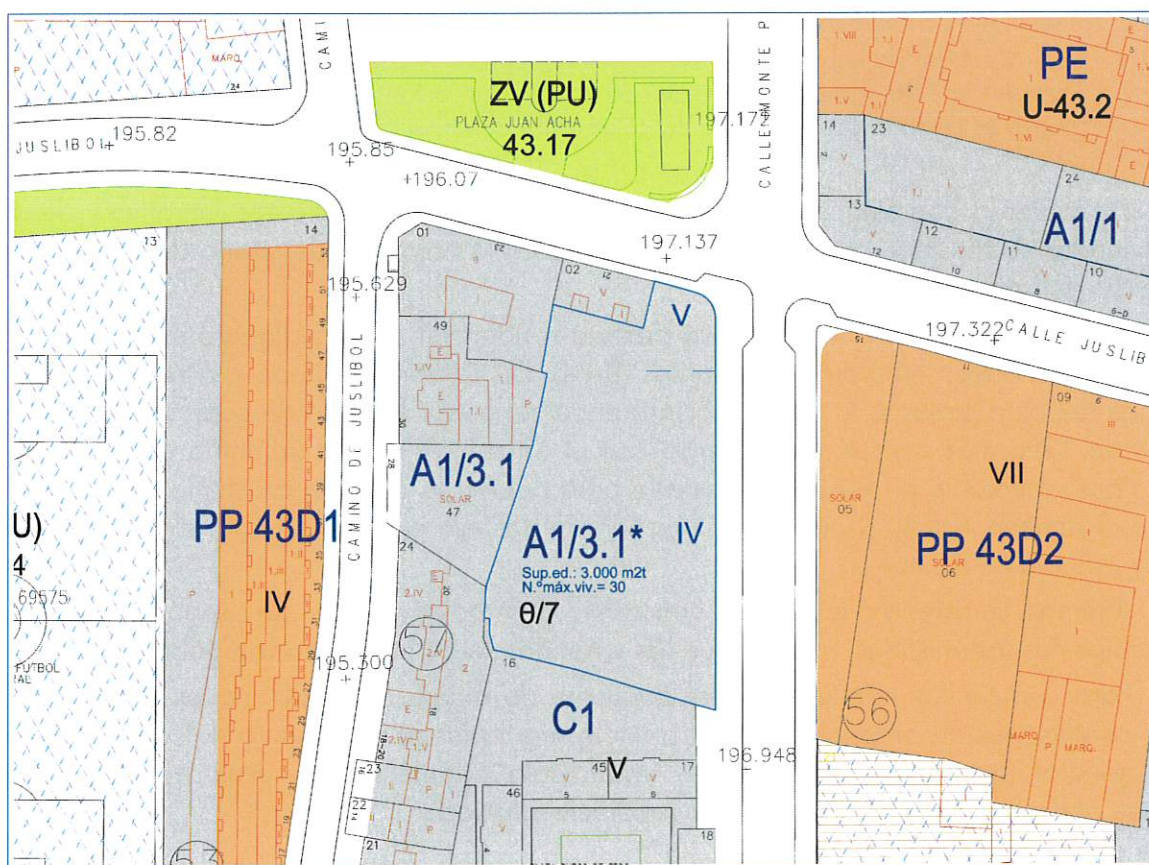
Aunque las normas urbanísticas del plan general no fijan límites de densidad residencial en la zona A1/3.1, en virtud del convenio de marzo de 2020 se establece en esta parcela un número máximo de 30 viviendas

c) Tipo de las viviendas:

En la zona A1/3.1 se admite cualquier tipo de viviendas, pero en la parcela objeto de la modificación TR24/12 del plan general se requiere que todas las construidas sean de protección pública.

Es importante recordar aquí que la modificación TR24/12 no crea un nuevo aprovechamiento residencial que obligue a calificarla como actuación de dotación y a prever nuevas reservas de dotaciones públicas en igual proporción que en los suelos urbanizables, sino que ubica en un nuevo lugar el aprovechamiento que en la modificación 167 del plan general se suprimió dentro del área vecina G43/4. En esta modificación, se amplió el suelo calificado como equipamiento público de 5.467'18 a 8.242'18 m², lo que supuso una ganancia de 2.775 m², superior a los 2.621'51 que ahora se califican como residenciales.

Conviene advertir, de todos modos, que los aproximadamente 1.800 m², que podrían destinarse a equipamientos y servicios públicos en la nueva parcela residencial representan una proporción de 0'60 m², de equipamiento por cada metro cuadrado construido de viviendas, o de 60 m², de equipamiento por cada vivienda. El artículo 54 de la ley de urbanismo de Aragón exige que, en sectores de menos de 50 viviendas, los planes parciales residenciales reserven para equipamientos públicos una superficie de 10 m² de suelo por vivienda, lo que en nuestro caso supondría 300 m²; con una superficie edificable de 2'10 m²/m², análoga a la de la zona, la reserva equivaldría a 630 m², o 21 m², por vivienda, magnitud inferior a la que se puede alcanzar en la parcela residencial que ahora se ordena.



IV.3. REGULACIÓN URBANÍSTICA

Con el precedente del proyecto de modificación aislada 188 del plan general, que en 2024 no se había elevado a aprobación inicial, la modificación 211 introdujo en las normas un nuevo artículo 4.1.4 que permite atribuir a ciertas parcelas concretas en zonas de manzana

cerrada unas condiciones específicas de superficie edificable, altura, áreas de movimiento o número máximo de viviendas. El texto refundido de octubre de 2024 recogió esa nueva regulación en su artículo 4.1.4 («Condiciones de edificabilidad, altura y posición»), que determina que en el plano de calificación y regulación del suelo podrán indicarse condiciones singulares, siempre que no superen los parámetros establecidos para el grado y el subgrado por la sección correspondiente de las normas, y que la diferencia de edificabilidad podrá dedicarse a equipamientos y servicios de titularidad pública:

1. Con carácter general, las limitaciones de edificabilidad, altura y posición se determinan en las secciones de este capítulo dedicadas a cada subgrado de la zona A-1.
2. Cuando en los planos de calificación y regulación del suelo se indiquen una superficie edificable, un número máximo de viviendas, un área de movimiento o una altura específicas, prevalecerán sobre las indicadas en la sección de estas normas correspondiente a su subgrado.
3. Ni la superficie edificable, ni la ocupación, ni la altura indicadas en los planos podrán superar los parámetros establecidos para el subgrado por la sección correspondiente de las normas, salvo que, verificándose las circunstancias contempladas por su artículo 4.1.6, se eleve la altura con iguales condiciones.

Cuando se indique en planos una superficie edificable menor que la genérica de la zona y grado, se entenderá que se trata de la edificabilidad lucrativa, y que la diferencia podrá ejecutarse siempre que se destine a equipamientos y servicios de titularidad pública.

En ningún caso podrá superarse la superficie edificable determinada en planos por aplicación de la norma de fondo mínimo.

Cuando, de acuerdo con este apartado, se establezcan parámetros distintos de los generales, en la hoja correspondiente del plano de calificación y regulación del suelo se bordeará el ámbito afectado con una línea de color azul y se añadirá un asterisco (*) a la sigla expresiva de la zona y grado.

De acuerdo con esta norma, la limitación de superficie edificable lucrativa y de número de viviendas se satisface con sendas indicaciones en la hoja K13 del plano de ordenación y regulación del suelo del plan general.

El edificio a construir en la nueva parcela residencial será medianero en la calle de Juslibol con otra construcción de cinco plantas (B+4). De conformidad con el artículo 4.1.12 de las normas del plan general, la altura máxima en la zona A1/3.1 será de cuatro plantas (B+3) en calles de 12 o más metros. De acuerdo con el artículo 4.1.6, se admitiría elevar la altura en una planta mediante un estudio de detalle para ocultar la medianera vecina, por lo que, conforme al artículo 4.1.4, el propio plan general prevé esa planta adicional el plano de calificación y regulación del suelo.

Además, se asigna a la parcela una calificación adjetiva $\Theta/7$, que, según el artículo 2.6.4 de las normas urbanísticas, implica que las viviendas serán de protección pública.

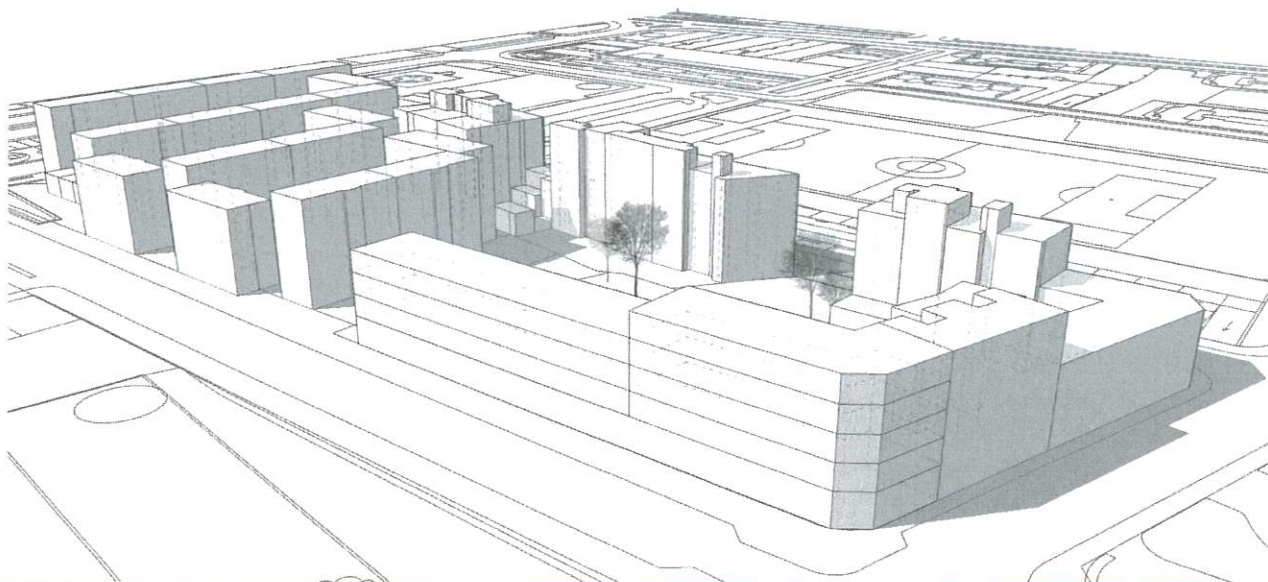
Para cumplir las condiciones del convenio de marzo de 2020, no es preciso modificar otras condiciones de ordenación de la parcela reguladas en el capítulo 4.1 de las normas del plan general (ocupación, retranqueos, tratamiento arquitectónico, usos...), cuya flexibilidad permite aplicarlas indistintamente de la superficie edificada.

V. EJECUCIÓN

La ordenación de la nueva parcela residencial se atiene a las condiciones propias de la zona de suelo urbano consolidado A1/3.1*-07 y sus fachadas recaen a viales urbanizados, si bien parte de su superficie está pendiente de la reparcelación de la unidad de ejecución 43/D2 a los solos efectos de la obtención gratuita del suelo por el Ayuntamiento. Fuera de esto, no se precisan nuevas previsiones de ejecución sistemática.

Tanto la calle de Juslibol como la del Teniente Ortiz de Zárate están urbanizadas y en uso, por lo que no se estima necesaria más actuación de urbanización que la incorporación a la acera de la pequeña porción triangular resultante del retranqueo de la alineación de la calle de Ortiz de Zárate junto al encuentro con la de Juslibol; puede añadirse que ni este retranqueo ni la consiguiente ampliación de la acera resultan de la modificación TR24/12, puesto que ya se preveían en el planeamiento anterior. Para ello se tramitará un proyecto de obras ordinarias que podría servir también para resolver algún otro aspecto puntual que pudiera plantearse, tal como la sugerencia hecha por el Servicio de Conservación de Infraestructuras, en el informe redactado para este expediente, de ampliar la acera en el tramo de la calle de Juslibol comprendido entre Ortiz de Zárate y el camino de Juslibol de los 1'90 m que hoy tiene a 3'75 m, suprimiendo la actual banda de estacionamientos; esto permitiría superar holgadamente los 2'00 m que requiere la ordenanza de accesibilidad peatonal en itinerarios peatonales accesibles.

Como se ha advertido en apartados anteriores de la memoria, parte de la parcela residencial y de la propia calle de Juslibol (unidad 43/D2) están actualmente en proceso de ejecución, limitada a la aprobación del proyecto de reparcelación en trámite, puesto que el Ayuntamiento adelantó la ejecución material de la urbanización.



Así las cosas, procede atribuir a toda la parcela afectada por esta modificación del plan general la calificación A1/3.1*-07 regulada para el suelo urbano consolidado por las normas del plan general, teniendo en cuenta que el aprovechamiento que la modificación TR24/12 sitúa sobre ella no lo genera su propio suelo, sino que procede de un terreno exterior, calificado por la modificación 167 como equipamiento público de enseñanza, y que, por tanto, no participa en el aprovechamiento propio del área de planeamiento recogido PP43/D2. No obstante, se mantiene la delimitación de la unidad de ejecución en curso de reparcelación, puesto

que el equilibrio de cargas y beneficios deriva del plan parcial del sector y parte de la parcela que antes se calificaba como equipamiento público de servicios de la administración y ahora como A.1/3.1 está pendiente de cesión gratuita al municipio.

Por tanto, los propietarios de la unidad de ejecución 43/D2 mantendrán sus derechos y deberán ceder al Ayuntamiento el suelo que ahora cambia de calificación y no le pertenece, al que no se atribuye aprovechamiento lucrativo procedente del planeamiento parcial del polígono 43/C-D, aparte de satisfacer las cargas legales de urbanización y cesión de aprovechamiento que les corresponden. La modificación TR24/12 especifica estas condiciones en el apartado de observaciones del anejo III de las normas urbanísticas.

VI. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO Y SOBRE LA POBLACIÓN

La modificación TR24/12 tiene por fin completar la reordenación de la zona en que se sitúa, iniciada por la modificación 167 del plan general, aprobada definitivamente el 20 de diciembre de 2019, de modo que pueda mantenerse el instituto de enseñanza secundaria que hasta ahora funcionaba con carácter precario y no se pierdan las 30 viviendas protegidas de propiedad municipal que antes estaban previstas.

En su conjunto, ambas modificaciones no producen más efectos sobre el territorio que una mejor dotación de un sistema local tan importante en áreas residenciales como el de enseñanza. Por separado, la que ahora se tramita se limita a ubicar un reducido número de viviendas en una manzana residencial construida en el resto de su extensión, con parámetros acordes con su entorno y un aprovechamiento residencial que ya contemplaba el plan general hasta estas dos modificaciones.

La previsión del equipamiento de enseñanza del área G43/4, con el complemento del local destinado a equipamientos y servicios públicos que podrá habilitarse en la parcela residencial que ahora se ordena, potenciarán la revitalización de esta zona de la ciudad, mitigando sus actuales carencias, y aumentarán la proporción de dotaciones públicas con respecto a los aprovechamientos lucrativos y el número de viviendas que admite el planeamiento.

El alcance puntual de la modificación permite asegurar también que no provocará ninguna variación apreciable en el orden general de la ciudad y del territorio con respecto a la situación anterior.

Por último, puede señalarse que, en razón de su propósito totalmente neutro en este aspecto, la modificación TR24/12 no puede tener consecuencias sobre la igualdad de trato y oportunidades entre hombres y mujeres, y, por tanto, no son precisas medidas que neutralicen algún «impacto de género».

VII. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

De acuerdo con el artículo 85.3 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo, son modificaciones de menor entidad *«aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural, conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta ley»*.

El objeto principal de la modificación TR24/12 del plan general es transformar una parcela sin uso, cuya calificación actual es de equipamientos y servicios de rango local, a otra de edificación residencial de manzana cerrada (A1/3.1) y posible equipamiento público integrado en la construcción, ambos de titularidad municipal. Estas razones y la reducida dimensión de la actuación, que sólo afecta a 2.628'07 m² de suelo, llevan a concluir que no se distorsionan la ordenación estructural del plan general vigente ni las directrices de su modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

Por este motivo, se considera oportuno tramitar el cambio en la ordenación de la parcela SA(PU)43.15 como modificación del plan general de menor entidad, conforme a lo dispuesto en el artículo 85.3 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón.

VIII. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN TR24/12 DEL PLAN GENERAL

Para cumplir con su objeto, esta modificación del plan general altera los siguientes documentos del plan general de ordenación urbana:

- Anejo III de las normas urbanísticas del plan general (tomos 12 y 13), en el que se añade una prescripción (46) al plan recogido MPP SUP43/D, área D2 (exp. 3089304/90).
- Anejo VIII de las normas urbanísticas del plan general (tomo 15), en el que se suprime la fila correspondiente al equipamiento de sistema local SA(PU)43.15.
- Plano de estructura urbanística (tomo 10): hoja 31.
- Plano de calificación y regulación (tomo 11): hoja K13.

Además de la redacción propuesta para todos estos documentos, se reproducen a título informativo las hojas de los planos afectadas por la modificación.

Una vez aprobada la modificación, las nuevas determinaciones se incorporan a los archivos digitales actualizados del plan general.

Zaragoza, a 10 de septiembre de 2025

El arquitecto jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano,

Ramón Betrán Abadía.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
Fecha 30 OCT. 2025
El SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo : Luis Jiménez Abad



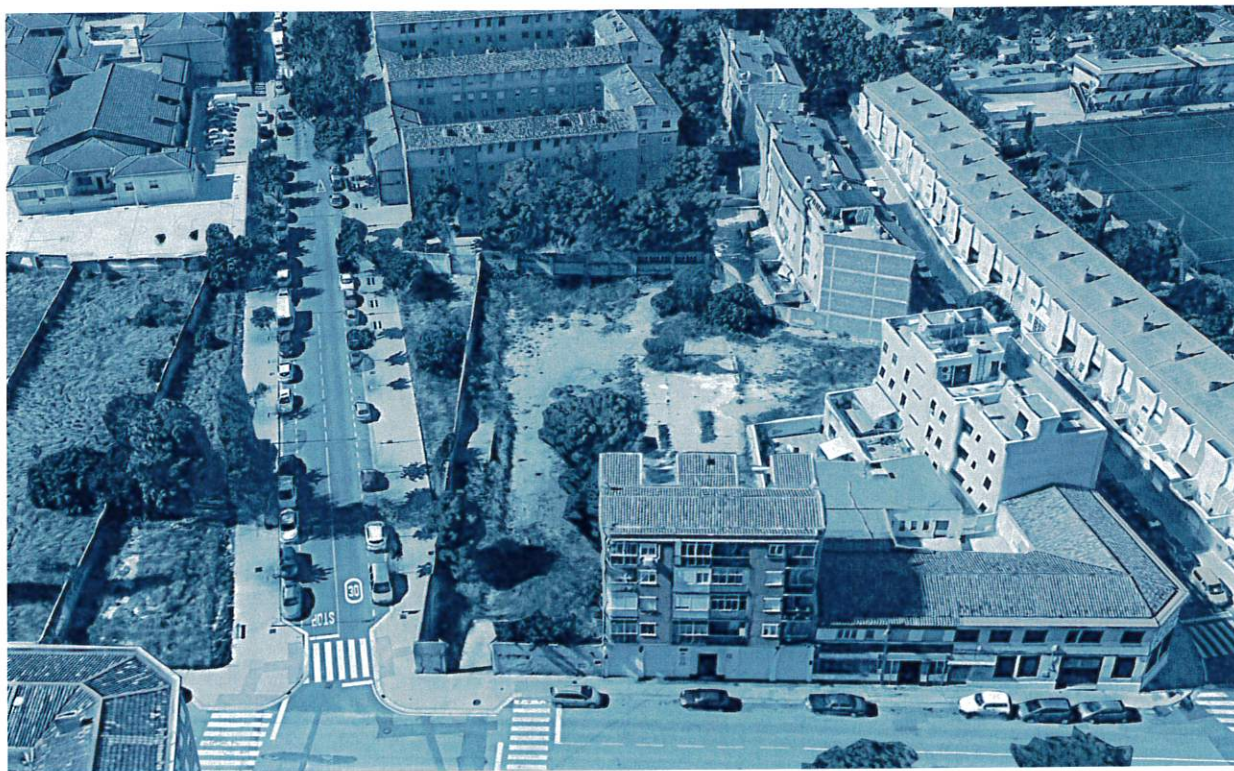
FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (ANEJO V DE LA NOTEPA)

MODIFICACION AISLADA TR24/12 DEL PLAN GENERAL					Septiembre de 2025	
DATOS GENERALES						
CÓDIGO INE		50 2973		INE		
PROVINCIA		Zaragoza				
MUNICIPIO		Zaragoza				
NÚCLEOS O ENTIDADES		43		Observatorio Municipal de Estadística		
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL		967'07 km²		Observatorio Municipal de Estadística		
POBLACIÓN		704.917 habitantes (I/2024)		Observatorio Municipal de Estadística		
DENSIDAD DE POBLACIÓN		728'95 hab/km² (I/2022)		Observatorio Municipal de Estadística		
NÚMERO DE VIVIENDAS		329.302 (12/2022)		Oficina Virtual de Catastro		
NÚMERO DE HOGARES		277.525 (2022)		Observatorio Municipal de Estadística		
CARTOGRAFÍA UTILIZADA		Base cartográfica municipal				
REDACTORES		Ramón Betrán Abadía, arquitecto, jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano				
CLASIFICACIÓN DEL SUELO						
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	2.628'07 m²	0'0082%	PLANEAMIENTO	Superficie de SU-C. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio.	
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	0	0%	PLANEAMIENTO	Superficie de SU-NC. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio.	
EDIFICABILIDAD TOTAL	VIVIENDA	3.000 m²				
	EQUIPAMIENTO PRIVADO	0		PLANEAMIENTO		
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	Aprox. 1.800 m²		PLANEAMIENTO		
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	0		PLANEAMIENTO		
	PROTEGIDAS	30		PLANEAMIENTO		
DOTACIONES LOCALES TOTALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0	0%	PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes. Al lado, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación 191.	
	EQUIPAMIENTOS	0	0%	PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de equipamientos. Al lado, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación TR24/12.	
	INFRAESTRUCTURAS	---		PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de suelo afectado por la modificación TR24/12.	
SISTEMAS GENERALES	ZONAS VERDES (suelo urbano)	0	0%	PLANEAMIENTO	Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes. Al lado, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación TR24/12.	
	EQUIPAMIENTOS	0	0%	PLANEAMIENTO	Sistemas generales de equipamientos. Al lado, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación TR24/12.	

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO TR24/12 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

NORMAS URBANÍSTICAS

(ANEJO III)



ESTADO PROYECTADO

PLANEAMIENTO RECOGIDO

Área	Hoja	Identificación		Tramitación	Instrumento	Ap. definitiva	Publicación	Expediente	Prescripciones
		Antes P.G.O.U. 1986	P.G.O.U. 1986						
43	K-12, K-13, L-12		SUP 43/D	Aprobado	MPP	28/02/91	03/05/91	3089304/ 90	(11 bis)

(11 bis) El suelo que el planeamiento parcial del polígono 43/C-D calificó como equipamiento social y la modificación TR24/12 como zona A1/3.1*-07 no consume aprovechamiento lucrativo procedente de dicho plan parcial. La porción que pertenece al municipio no computará en el cálculo de dicho aprovechamiento. La perteneciente a otros propietarios sí lo hará y se cederá gratuitamente y libre de cargas al Ayuntamiento en la reparcelación de la unidad de ejecución 43/D2, que les compensará con el aprovechamiento que les corresponda.

Así mismo, los propietarios de la unidad de ejecución 43/D2 asumirán el coste de ejecución del tramo de la calle del Teniente Ortiz de Zárate incluido en la unidad de ejecución, cuya construcción anticipó el Ayuntamiento, y la cesión de la parte del aprovechamiento medio que les corresponda de acuerdo con la legislación urbanística y el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 30 OCT. 2025
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

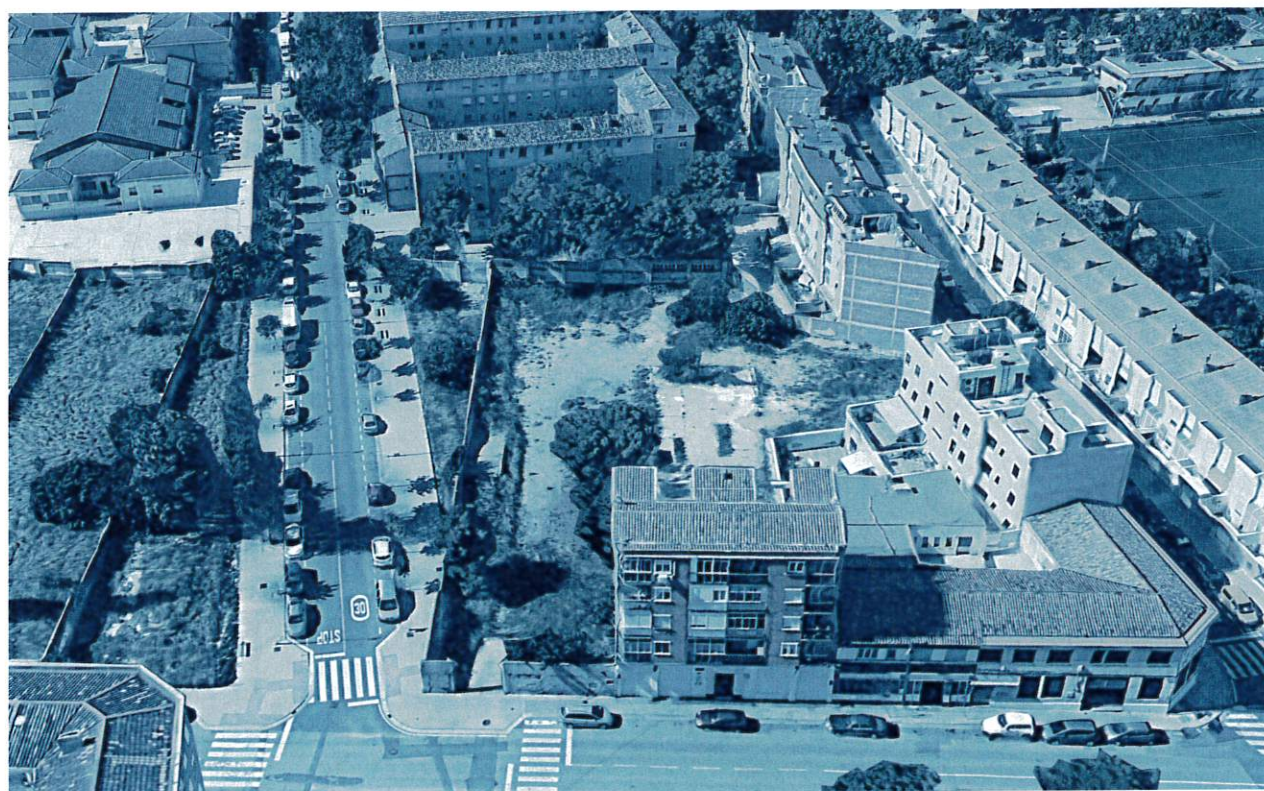
Fdo: Luis Jiménez Abad



MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO TR24/12 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

NORMAS URBANÍSTICAS

(ANEJO VIII)



ESTADO PROYECTADO

LÍNEAS QUE SE SUPRIMEN

Código: 43.15

Hojas del plano: K-12

Localización, identificación o emplazamiento: Dotaciones procedentes del plan parcial 43 y PP43/D.1, parcela 70

Superficie (m²): 2.630

Sistema general o local: SL

Público (PUB) o privado (PV): PUB

Grupos de uso: 11 (SA)

Observaciones: Planeamiento recogido

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 30 OCT. 2025
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO TR24/12 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

ANEJO I

CONVENIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN SUSCRITO POR EL GOBIERNO DE ARAGÓN
Y EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA EN 4 DE MARZO DE 2020
CERTIFICADO DE CESIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 7255203XM7175E0001SO
POR EL GOBIERNO DE ARAGÓN AL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

**CONVENIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN RELATIVO A VARIAS
ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE INTERÉS PARA EL GOBIERNO DE ARAGÓN
Y EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA**

REUNIDOS:

De una parte, el Excmo. Sr. D. Carlos Pérez Anadón, con domicilio a estos efectos en Zaragoza, edificio Pignatelli, paseo María Agustín 36.

Y de otra parte, el Excmo. Sr. Víctor Serrano Entío, con domicilio a estos efectos en Zaragoza, Edificio Seminario, vía Hispanidad 20.

INTERVIENEN:

D. Carlos Pérez Anadón, en nombre y representación de la Diputación General de Aragón, legitimado para este acto en su condición de Consejero Hacienda y Administración Pública, y actuando en ejercicio de las facultades que le son propias por razón del cargo que ocupa y, en particular, por el acuerdo adoptado al respecto por el Gobierno de Aragón, en sesión celebrada el 3 de diciembre de 2019.

D. Víctor Serrano Entío, en nombre y representación del Ayuntamiento de Zaragoza, legitimado para este acto en su condición de Consejero de Urbanismo y Equipamientos de la ciudad de Zaragoza y actuando en ejercicio de las facultades que le son propias por razón del cargo que ocupa y, en particular, por el acuerdo adoptado al respecto por el Pleno Municipal, en su sesión celebrada el 20 de diciembre de 2019.

Ambas partes se reconocen recíprocamente plena capacidad para el presente otorgamiento, respecto del cual, de común acuerdo

EXPONEN

I. Que en el Ayuntamiento de Zaragoza se están tramitando o deben tramitarse los siguientes instrumentos de planeamiento instados por la Comunidad Autónoma o donde ésta tiene parte dominante de la propiedad, en los que se ha planteado la procedencia de compensaciones mutuas de diferente naturaleza, en aplicación de la vigente legislación sobre urbanismo, y de la necesidad que tienen ambas administraciones de disponer de suelo donde prestar los servicios públicos que son de su competencia o de obtener ingresos por venta de inmuebles que ya no pueden dedicar al servicio público:

1.º Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el área de intervención G43/4 (antiguo IFET de la Cámara de Comercio).

2.º Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el área de intervención G10/1 y parcelas colindantes ER(PU)10.11 y EE(PU)10.22 (antiguo reformatorio del Buen Pastor y entorno).

3.º Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en la parcela ER(PU)56.61 el área de planeamiento recogido U56/14.

4.º Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en la parcela SA(PU)17.02 (antiguo Tribunal Tutelar de Menores).

5.º Aprobación definitiva del plan especial del área de intervención U58/1 (Embarcadero).

II. En el área G43/4 (antiguo Instituto de Formación Técnica y Empresarial de la Cámara de Comercio, y antes aún colegio San Felipe), el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión de 8 de noviembre de 2017, manifestó su criterio favorable a la modificación de la ordenación establecida por la modificación 62 del Plan General, aprobada definitivamente el 2 de noviembre de 2011, conforme había solicitado el Gobierno de Aragón (expediente municipal 761213/2017). De acuerdo con esta futura modificación, se calificaría como equipamiento público de enseñanza una parcela de 8.242,18 m², resultado de agrupar los siguientes terrenos, ya pertenecientes a los propietarios previstos por la modificación 62 del plan general por efecto del proyecto de reparcelación aprobado el 29 de mayo de 2014, que también debería modificarse:

a) Parcela de equipamiento deportivo de 5.467,18 m², perteneciente al Ayuntamiento de Zaragoza.

b) Parcela de paseo peatonal con estacionamiento en subsuelo de 855 m², perteneciente al Ayuntamiento de Zaragoza.

c) Parcela residencial de 836 m², perteneciente al Ayuntamiento de Zaragoza, con capacidad para 30 viviendas protegidas de precio máximo, con superficie edificable de 3.000 m², considerada lucrativa por incluirse en el cálculo del aprovechamiento medio con un coeficiente de ponderación de 0,50 con respecto a la vivienda libre (1.500 m²_{th}).

d) Parcela de dotación pública del extinto sistema autonómico de vivienda social de alquiler, de 1.084 m², perteneciente a la Diputación General de Aragón; con capacidad para 40 viviendas de alquiler social cuya superficie edificada no se considera lucrativa por no incluirse en el cálculo del aprovechamiento medio del área.

Dicho equipamiento de enseñanza aprovecharía la mayor parte del edificio del antiguo colegio e instituto de formación de la Cámara de Comercio, en razonable buen estado de conservación, con las consiguientes ventajas económicas y de plazos para el Gobierno de Aragón y para sus usuarios. Tanto es así que estas instalaciones son utilizadas en la actualidad como instituto de segunda enseñanza, después de que el Ayuntamiento cediera sus inmuebles a la comunidad autónoma a precario y en tanto no se ejecute la urbanización prevista en el área.

Como consecuencia de la modificación, todo este suelo y el edificio existente pasará a la Comunidad Autónoma, que podrá mantener el instituto de enseñanza media que actualmente funciona a precario, y el Ayuntamiento perderá 5.467,18 m² de suelo con el que satisfacer la demanda pública de equipamiento deportivo, un paseo peatonal de 855 m² bajo el que se situaría la dotación de estacionamiento público requerida al área de intervención, y el suelo preciso para construir 30 viviendas protegidas.

Posteriormente, la Cámara de Comercio ha solicitado que en la modificación del Plan General se contemple también una reordenación de las parcelas residenciales de titularidad privada, ofreciendo en una de ellas una solución para el estacionamiento público que resulta satisfactoria para el interés municipal y no afecta al autonómico (expediente municipal 972070/2018).

En las sesiones del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de 8 de noviembre de 2017 (761213/2017) y 19 de septiembre de 2018 (972070/2018), se expresó la necesidad de que la aprobación de la modificación del Plan General que delimite la nueva parcela de enseñanza de 8.242,18 m² se acompañe de un convenio en el que se contemple la compensación al Municipio por el aprovechamiento residencial y la superficie de suelo de equipamiento público en que se vería reducido su patrimonio.

Para compensar la pérdida del suelo destinado a vivienda protegida municipal, el Gobierno de Aragón pone a disposición del Ayuntamiento la parcela identificada por el Plan General de Zaragoza como SA(PU)43.15, con unos 2.200 m² de superficie aproximada (2.650 según el anejo VIII de las normas del plan general), situada en el encuentro de las calles de Ortiz de Zárate y Juslibol. Actualmente, parte de la parcela está calificada como suelo urbano consolidado y parte como suelo urbanizable, dentro del área PP43/D2, con ordenación aprobada y pendiente de reparcelación.

Dado que la actual parcela de equipamiento SA(PU)43.15 forma parte de una manzana con calificación residencial dominante A1/3.1, con edificabilidad de 2,10 m²/m² y altura máxima de cuatro plantas (B+3), y que estos parámetros son inferiores a los de la parcela sustituida en el área G43/4 (3,59 m²/m² y altura de siete plantas), la mayor superficie de la nueva parcela se precisará para el desarrollo de un programa residencial análogo al anterior, sin remanente para nuevos equipamientos en parcela independiente.

Por consiguiente, el equipamiento municipal perdido será compensado en otras áreas afectadas por este convenio. Con esto no se causa perjuicio al entorno del área G43/4, donde, aparte de mantenerse el mismo número de viviendas protegidas, aumenta la dotación de equipamientos, que en el ámbito del convenio pasa de 7.647 m² (5.467+2.200) a 8.242 m², dedicados a un uso tan relevante como la enseñanza pública y, por añadidura, con la edificación ya ejecutada. Más aún, en las parcelas donde se prevé ubicar las 30 VPA municipales y las viviendas libres del área G43/4 podrán destinarse a equipamiento municipal partes significativas de las plantas bajas.

III. El suelo incluido en el área de intervención G10/1 pertenece íntegramente al Gobierno de Aragón, que, de acuerdo con el plan general vigente, tiene derecho a los siguientes aprovechamientos lucrativos:

a) Parcela de uso residencial, con capacidad para 17.509,48 m² y 135 viviendas de régimen libre, correspondiente al 90% del aprovechamiento medio del área y a un porcentaje del número total de viviendas igual al que corresponde a la edificabilidad real de la parcela (81,82%).

b) Participación en un 90% de la de equipamiento privado de enseñanza EE(PV)10.21, que equivale a 3.712,50 m² de suelo y una superficie edificable de 3.712,50 m².

Al Ayuntamiento corresponden, en concepto de cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento medio del área de intervención:

a) Parcela de uso residencial, con capacidad para 3.890,52 m² y 30 viviendas protegidas de Aragón.

b) Participación en un 10% de la de equipamiento privado de enseñanza EE(PV)10.21, que equivale a 412,50 m² de suelo y una superficie edificable de 412,50 m².

La ficha del área de intervención contenida en el anejo IV de las normas del plan general no establece en esta área ninguna cesión al Ayuntamiento de suelo destinado a zonas verdes o equipamientos públicos.

La parcela EE(PV)10.21 contiene el edificio del antiguo reformatorio del Buen Pastor, cuya demolición autorizó el Ayuntamiento en marzo de 2018, y al que se refiere un proyecto de convenio entre esta institución y el Gobierno de Aragón, su actual propietario, que prevé la cesión al Ayuntamiento del uso de la capilla de este edificio y su posterior integración en un equipamiento municipal ordenado en la pertinente modificación del plan general. Con ello se resolvería la petición de varios colectivos ciudadanos de catalogar, rehabilitar y dedicar a un uso público dicha construcción.

Al norte del área de intervención G10/1 se encuentra la parcela de equipamiento público en suelo urbano consolidado ER(PU)10.11, de 8.753 m² según el anejo VIII de las normas del plan general y 8.559,55 según reciente medición; conforme al reajuste de superficies en función de la situación real efectuada por el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda del Ayuntamiento el 4 de julio de 2012, de ellos, 1.234,70 m² pertenecen al Gobierno de Aragón por cesión del Estado y 7.324,68 al Ayuntamiento de Zaragoza. Dentro de esta última superficie, 5.181,01m² están afectados por el proyecto de permuta entre la Administración General del Estado y el Ayuntamiento aprobado por el pleno municipal de 15 de marzo de 1984, cuyo fin era ejecutar el plan parcial del polígono 10. En virtud de los acuerdos expresados en este proyecto, el Ayuntamiento pudo ocupar el suelo destinado a dotaciones públicas, hoy realizadas, y el Estado una parcela, que hasta la fecha no ha llegado a transmitirse, calificada como equipamiento cívico-comercial; regulaba esta categoría el plan general entonces vigente pero no el aprobado en 2001, que dio a este terreno la calificación de equipamiento público de reserva con el fin de que las administraciones titulares lo destinaran a los fines que les son propios.

Mediante acta de entrega de 15 de septiembre de 2009 (R.D. 243/2010, de 5 de marzo), el Estado cedió a la comunidad autónoma de Aragón la parcela de 1.234,70 m² que poseía en este lugar, calificada por el Plan General como equipamiento público ER(PU)10.11, y el derecho a apropiarse de la parte colindante de la propiedad municipal que se había comprometido en el proyecto de permuta de 1984.

Conforme al planeamiento vigente en 1983, la superficie edificable en este terreno era de 3 m³/m² (15.543,03 m³), que, de acuerdo con el artículo 3.3.2 de las normas del Plan General de 2001 equivaldrían a 4.440,87 m², si se desarrollaran íntegramente en planta baja, donde la altura mínima es de 3,50 m, a 4.934,30 m², si lo hicieran en planta baja y una, siendo la altura mínima de ésta de 2,80 metros, y a 5.124,08 m², si ocuparan baja y dos plantas alzadas. A efectos de este convenio, se considerará este último valor, con la advertencia de que si la altura de las plantas fuera superior la superficie edificable debería disminuir.

A la vista de todo lo expuesto, tanto el Gobierno de Aragón como el Ayuntamiento entienden que la resolución de las cuestiones inherentes al área G10/1, cuya nueva ordenación deberá prever más dotaciones de dominio municipal mediante las que satisfacer las necesidades del entorno y posibilitar la preservación de parte del antiguo reformatorio, no puede separarse de una solución definitiva a la permuta acordada en 1984. Se requerirá, pues, una actuación conjunta que posibilite la mejor solución a las nuevas cuestiones planteadas y reconozca a cada parte los derechos que le corresponden.

En la nueva ordenación se atribuirán a la Comunidad Autónoma los aprovechamientos a que tiene derecho en virtud de su propiedad actual y del proyecto de permuta con el Estado, reservándose para el Ayuntamiento los suelos correspondientes a la cesión gratuita y obligatoria del 10% del aprovechamiento medio en la actual área G10/1, al viario que sea preciso y a nuevas zonas verdes y equipamientos públicos de titularidad municipal; estos dos últimos conceptos no afectarán a una superficie menor de 5.850 m², lo que supone una ganancia de aproximadamente 3.700 m², una vez descontados

los 2.143,67 m² de equipamiento público que ya posee el Ayuntamiento y no estuvo afectado por la permuta de 1984.

IV.- El área de intervención U58/1 (Embarcadero), está situada en el barrio de Casablanca y abarca una superficie de 57.100 m², de los que 32.295 pertenecen al Canal Imperial de Aragón (Confederación Hidrográfica del Ebro), constituyen dominio público y carecen de aprovechamiento urbanístico. El Plan General de 1986 reconocía a los 24.805 m² restantes, pertenecientes al Estado, un derecho edificable de 27.285,50 m² (1,10 m²/m²), con un máximo de 186 viviendas.

En virtud del convenio suscrito por el Ayuntamiento y el Canal Imperial de Aragón el 5 de septiembre de 1983, el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente presentó a trámite un proyecto de plan especial que se aprobó inicialmente, con siete prescripciones, el 25 de mayo de 1995, se sometió a información pública y no recibió ninguna alegación. En este documento se delimitaban tres parcelas lucrativas; se atribuían al Estado dos de ellas, con una superficie total de 11.466 m², edificabilidad de 23.000 m² y 158 viviendas; la tercera correspondía a la cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, tenía 1.500 m² de superficie, una edificabilidad de 4.100 m² y capacidad para 28 viviendas. Los 44.134 m² restantes se destinaban a viario, equipamiento público o zonas verdes, incluyendo suelo que se cedería al Municipio y suelo perteneciente al Canal, destinado a servicios propios o a zona verde de uso público.

De las aprobaciones provisional y definitiva del instrumento, de 17 de diciembre de 1997 y 27 de noviembre de 1998, resultó un proyecto distinto del anterior, que mantenía la propiedad y el derecho del Ayuntamiento, pero cambiaba la calificación de una parcela de 2.256 m² de superficie, con 12.500 m², que antes se había atribuido al Estado, por la de servicios de la administración, sin aprovechamiento lucrativo. Consecuentemente, éste decreció en el conjunto del ámbito de 27.100 a 14.600 m².

El Estado recurrió la aprobación, y el Tribunal Supremo, por sentencia de 5 de septiembre de 2003, anuló los acuerdos de aprobación provisional y definitiva, obligando a retrotraer las actuaciones al estado en que se encontraban el 29 de diciembre de 1995, esto es, después de la aprobación inicial y del trámite de información pública.

Mediante real decreto 243/2010, de 5 de marzo, y acta de 24 de septiembre de 2010, la Administración del Estado entregó a la Comunidad Autónoma de Aragón terrenos con una superficie bruta de 17.464 m² según Catastro, equivalente al 70,4052% del terreno que genera aprovechamiento; aplicando a esta superficie los parámetros de aprovechamiento del ámbito (que suponían una edificabilidad ligeramente superior a la ordenada en el plan especial aprobado inicialmente), le corresponderían 16.328,84 m² y 111 viviendas. Descontados los 32.295 m² pertenecientes al Canal que no producen edificabilidad, quedarían en propiedad del Estado 7.341 m² brutos (2.966 del Patrimonio del Estado y 4.375 de Confederación Hidrográfica del Ebro), equivalentes al 29,5948% del suelo que produce aprovechamiento, con un derecho de 6.863,83 m² y 47 viviendas. Quedarían para el Ayuntamiento, por cesión gratuita, 4.092,83 m² y 28 viviendas.

En posteriores reuniones entre el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma se acordó que los servicios técnicos municipales redactaran un proyecto de plan especial que pudiera someterse a aprobación definitiva, respetando los aprovechamientos de la aprobación inicial y aumentando los terrenos destinados a zonas verdes y equipamiento público en lo que fuera posible y sin afectar al derecho del Estado. El Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación redactó en noviembre de 2014 una propuesta donde mantenía las dotaciones públicas de la aprobación inicial (aunque

cambiando el equipamiento de enseñanza por zona verde, en razón de su estado actual), respetaba los aprovechamientos y suprimía en la parcela neta destinada a la Comunidad Autónoma los espacios libres privados, lo que permitía añadir a los ya previstos 1.903 m² de equipamiento público y 1.908 m² de zona verde pública.

En mayo de 2017, la Diputación General de Aragón presentó una propuesta alternativa que solo se diferenciaba de la anterior en un aumento de los fondos de la parcela residencial destinada a la Comunidad Autónoma, lo que reducía las nuevas dotaciones a 1.705 m² de equipamiento municipal y 1.781 m² de zona verde. Al margen de lo que resulte de la aprobación definitiva del plan especial, es aceptado por las dos partes que la ordenación del suelo supondrá un aumento no menor de 3.486 m² de suelo destinado a zonas verdes y equipamientos municipales.

Tanto el Ayuntamiento como el Gobierno de Aragón convienen en que debe impulsarse la aprobación definitiva del plan especial con una ordenación en la que, esencialmente, ya están de acuerdo, y que de ello podrá resultar, gracias al ajuste de la parcela en que ha de emplazarse el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Comunidad Autónoma, una superficie adicional de zonas verdes y equipamientos municipales no menor de 3.486 m².

En atención a las plantaciones y urbanización realizadas, en esta modificación se contemplará, además, la calificación como zona verde pública, de titularidad municipal, de la parcela que en la aprobación inicial se destinó a equipamiento público de enseñanza, situada en la esquina de la calle Embarcadero con vía Ibérica, con una superficie de 5.769 m² y actualmente cedida a canon al Ayuntamiento por el Canal Imperial.

V. Complementariamente, el Ayuntamiento de Zaragoza accederá a la aprobación definitiva de las dos modificaciones aisladas siguientes instadas por la Comunidad Autónoma:

a) Modificación aislada número 130, en virtud de la que la parcela situada en el número 7 de la calle de Lagasca, calificada como equipamiento SA(PU)17.02 y con una superficie de 745 m² (antiguo Tribunal Tutelar de Menores), pasará a tener calificación residencial, con las condiciones de edificación previstas en el último documento aportado por el Gobierno de Aragón, y donde este hubiera debido entregar al Ayuntamiento 40,42 m² de suelo destinados a dotaciones públicas y 7,45 m² de suelo calificado como A1/2, que se consideran compensados por otras actuaciones contempladas por este convenio.

b) Modificación aislada número 149, en virtud de la que la parcela de equipamiento municipal ER(PU)56.61, situada en el área de planeamiento recogido U56/14 (Miralbueno) y con una superficie de 1.713 m², ampliados con 204,76 m² de terreno actualmente calificado como viario, pasarían a ser equipamiento de enseñanza, sin necesidad de cambiar el destino de otros suelos hoy calificados como equipamiento de enseñanza y situados en su entorno.

VI. En atención a cuanto antecede, ambas partes consideran oportuno otorgar el presente CONVENIO con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Es objeto de este Convenio impulsar las actuaciones técnicas, jurídicas y administrativas necesarias para llevar a cabo las siguientes actuaciones, en los términos indicados en el apartado de exposición:

a) Modificación de la ordenación urbanística vigente en el área de intervención G43/4, en el ámbito formado por el área de intervención G10/1 y la actual parcela de equipamiento ER(PU)10.11, y en los terrenos próximos procedentes en ambos casos.

b) Aprobación definitiva del plan especial del área U58/1 y de las modificaciones aisladas 130 y 149 del plan general de ordenación urbana.

anulada

SEGUNDA.- En el área de intervención G43/4, el Ayuntamiento de Zaragoza, por sí mismo o a través de los propietarios de parcelas con aprovechamiento lucrativo, se compromete a impulsar la redacción de los instrumentos de planeamiento, gestión y urbanización que sean precisos para posibilitar la creación de una parcela destinada a equipamiento público de enseñanza (instituto de enseñanza media) que incorpore el suelo actualmente destinado a vivienda de protección del Municipio, vivienda autonómica de alquiler, vial peatonal y equipamiento deportivo.

El Ayuntamiento se compromete a aprobar inicialmente el proyecto de modificación del plan general dentro de los tres meses siguientes a la firma del convenio, ya lo redacte de oficio o inste a redactarlo a la propiedad de las actuales parcelas lucrativas no municipales.

El Gobierno de Aragón se compromete a poner a disposición de la modificación del planeamiento en el área G43/4 la actual parcela SA(PU)43.15, de unos 2.200 m², donde se hará efectivo un aprovechamiento lucrativo igual al de la parcela residencial que actualmente perteneciente al Ayuntamiento dentro del área.

J

Tras la firma de este convenio y en la misma modificación del plan general que reordene la actual área G43/4, se dará la calificación de suelo residencial, con capacidad para 30 viviendas protegidas de Aragón, 3.000 m², de edificabilidad lucrativa real y posibilidad de superficie edificable adicional destinada a equipamientos y servicios públicos, tanto a la parte de esta parcela hoy calificada como suelo urbano consolidado como a la incluida en el área de planeamiento recogido PP43/D2, que en la reparcelación del área G43/4 modificada pasarán a propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza.

El Ayuntamiento de Zaragoza, previos los trámites administrativos que resulten procedentes, se compromete a ceder al Gobierno de Aragón, para su destino a usos docentes, la parcela de equipamiento que finalmente resulte de la modificación de planeamiento en el área G43/4, con las construcciones existentes sobre ella, en su estado actual.

El Gobierno de Aragón se compromete a mantener el uso docente en la parcela destinada a equipamiento en el área G43/4, impulsando los proyectos de reforma, ampliación y mejora de las actuales edificaciones e instalaciones.

El Gobierno de Aragón se compromete a solicitar las exigibles licencias municipales para posibilitar el inicio de las obras de reforma y ampliación a que se refiere el párrafo anterior, estableciéndose para ello un plazo máximo de un año, a contar desde la notificación del acuerdo de cesión de la parcela de equipamiento.

TERCERA.- El Ayuntamiento de Zaragoza se compromete a redactar, en el plazo de tres meses desde la firma de este convenio, un proyecto de modificación del plan general que incluya tanto la actual área de intervención G10/1 como la parcela de equipamiento ER(PU)10.11. En virtud de este instrumento, el Gobierno de Aragón accederá, dentro de la nueva área, a la propiedad del suelo donde se ubiquen los aprovechamientos lucrativos que actualmente se le reconocen en la G10/1, más la superficie edificable que el Ayuntamiento se comprometió a entregar al Estado en el convenio de permuta de 1983.

permuta

El Ayuntamiento accederá a la titularidad del suelo preciso para desarrollar los aprovechamientos que le corresponden por cesión gratuita y obligatoria del 10% del aprovechamiento medio del actual área de intervención G10/1 y a las dotaciones de viario, equipamiento municipal y zonas verdes públicas que contemple la nueva ordenación; los dos últimos conceptos señalados no supondrán una superficie menor de 5.850 m², o a 7.050 m² si se les suma el suelo destinado a los aprovechamientos lucrativos que corresponden al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón se reservan la posibilidad de convenir más adelante la permuta de la totalidad o parte de este derecho por aprovechamientos de valor equivalente, a juicio de ambas partes, situados en esta u otras zonas de la ciudad.

Independientemente de estas magnitudes, en ejecución del nuevo planeamiento se inscribirán a nombre del Ayuntamiento de Zaragoza las fincas cuya ocupación autorizó el Estado en virtud del proyecto de permuta de 1984.

La nueva área podrá integrar también la actual parcela de equipamiento público EE(PU)10.20, con 2.679 m² de superficie, titularidad particular y pendiente de obtención por el Ayuntamiento, a fin de regularizar sus propios linderos y los de las parcelas resultantes de la reordenación de la actual área G10/1, sin que los derechos del propietario de dicha parcela afecten a los compromisos derivados de este convenio ni se vean afectados por él.

C.

CUARTA.- En el área de intervención U58/1, el Ayuntamiento se compromete a redactar un proyecto de plan especial que se ajuste a la sentencia del Tribunal Supremo de 5 de septiembre de 2003 en el plazo de tres meses desde la firma de este convenio, y, con el previo acuerdo de la Comunidad Autónoma, someterlo a aprobación definitiva.

En este instrumento, la parcela resultante correspondiente a la Comunidad Autónoma mantendrá todo el aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho esta institución, pero dispuesto de modo que permita que la superficie de zonas verdes y equipamientos municipales sea al menos 3.486 m² superior a la contemplada en el proyecto que se aprobó inicialmente el 25 de mayo de 1995.

Además, la parcela de 5.769 m², situada en el encuentro de la calle Embarcadero con vía Ibérica, y calificada como equipamiento público de enseñanza en el proyecto de plan especial aprobado inicialmente, se calificará como zona verde pública, de modo que puedan mantenerse las plantaciones y obras de urbanización realizadas por el Ayuntamiento.

QUINTA.- En el plazo de un mes desde la firma de este convenio, el Ayuntamiento de Zaragoza someterá a aprobación definitiva las modificaciones 130 y 149 del Plan General, instadas por la Comunidad Autónoma, de acuerdo con la última documentación aportada por ésta y considerado que las compensaciones de que están pendientes se satisfacen con otras actuaciones contempladas en el presente convenio.

SEXTA.- Todas las superficies y datos cuantitativos en general expresados en este convenio son susceptibles de ajustarse a las mediciones definitivas que se efectúen con motivo de la redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión que lo desarrollen, así como a condiciones objetivas que puedan observarse más adelante, siempre que se mantenga el espíritu que lo inspira.

SÉPTIMA.- Del presente convenio no se derivarán obligaciones económicas de compensación entre las partes, aun cuando los valores de las parcelas puestas a disposición por cada una de ellas no fueran coincidentes.

OCTAVA.- Los gastos de carácter notarial y registral que pudieran producirse como consecuencia de las modificaciones objeto del presente convenio serán por cuenta íntegra del Gobierno de Aragón.

NOVENA.- El plazo de vigencia de este convenio es de veinticuatro meses. Transcurrido este plazo desde su suscripción, sin que se hayan aprobado con carácter definitivo los instrumentos urbanísticos que contempla, el convenio podrá ser resuelto a instancia de cualquiera de las partes, sin que estas tengan derecho a exigirse indemnización alguna.

DÉCIMA.- La eficacia de este convenio queda condicionada a la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos que contempla y a la inexistencia de informes determinantes del resultado final que hagan inviable. De no recaer dichas aprobaciones definitivas o de emitirse informes que las impidan, el convenio no dará lugar a indemnización alguna entre las partes ni a responsabilidad patrimonial de ninguna de las dos administraciones.

UNDÉCIMA.- Una vez aprobado y suscrito, este convenio será inscrito en los registros de la propiedad correspondientes, en todas las fincas afectadas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de forma que, en caso de transmisión, cualquier tercero adquirente quede subrogado en las obligaciones que contiene.

DUODÉCIMA.- Para cualquier litigio o cuestión que puedan suscitarse, las partes se someten a la decisión de los tribunales competentes de la jurisdicción contencioso-administrativa.

En prueba de conformidad de cuanto antecede, las partes proceden a la firma del presente convenio, por duplicado ejemplar,

en Zaragoza a 4 de marzo de 2020,

El consejero de Hacienda y
Administración Pública
del Gobierno de Aragón

El consejero de Urbanismo y
Equipamientos del Ayuntamiento de
Zaragoza



Fdo.: Carlos Pérez Anadón



Fdo.: Víctor Serrano Entío

CG 13012021

MARÍA TERESA PÉREZ ESTEBAN, SECRETARIA DEL GOBIERNO DE ARAGÓN

CERTIFICO: Que el Gobierno de Aragón, en su reunión celebrada el día 13 de enero de 2021, adoptó un acuerdo que copiado literalmente dice lo siguiente:

Se acuerda: "**Primero.** - De conformidad con lo previsto en el artículo 57 del texto refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón, se acuerda la cesión al Ayuntamiento de Zaragoza, a título gratuito, de la propiedad de la parcela que se describe a continuación, la cual se corresponde con parte de la actual parcela SA 8PU) 43.15 en C/ Juslibol, 19:

"Urbana en el término de Rabal, partida de Soto y Zalfonada alta, sita en calle Juslibol de Zaragoza, con una superficie de dos mil trescientos dieciséis metros cuadrados. Linda: al Norte, con el Camino llamado Travesía de Juslibol (hoy calle Juslibol) e Isidro Aguado; al sur, con riego, calle Nueva y Eusebio Pastor; al Este, con Salvador Chuëca, antes José Andrés y al Oeste con finca segregada, Isidro Aguado y varios más"

Inscripción: Registro de la Propiedad de Zaragoza-8, al tomo 2.780, Libro 918, folio 140, Finca 35.912

Referencia Catastral: 7255203XM7175E0001SO

Valoración: un millón trescientos setenta y nueve mil doscientos cuatro (1.379.204) euros.

Figura en el Inventario General del Patrimonio de Aragón con el número 210 000 000 281 DGA 2005.

Naturaleza: bien patrimonial

Segundo.- El objeto de la cesión es que el Ayuntamiento de Zaragoza, previos los trámites urbanísticos que procedan, haga efectivo en la actual parcela SA (PU) 43.15, un aprovechamiento lucrativo igual al de la parcela residencial que pertenecía al Ayuntamiento de Zaragoza en el área de intervención G-43-4, de modo que se disponga su destino para vivienda de protección oficial, y se le atribuya a una edificabilidad residencial de dos mil seiscientos cincuenta metros cuadrados y de otros usos de trescientos cincuenta metros cuadrados, con un aprovechamiento urbanístico de mil seiscientas setenta y cinco unidades de aprovechamiento homogéneo, para treinta viviendas.

En ningún caso asumirá el Gobierno de Aragón costes de urbanización correspondientes al Área de Intervención U-43-D-2.

Tercero. - La finalidad señalada en el apartado anterior deberá cumplirse en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la formalización de la cesión en documento administrativo.

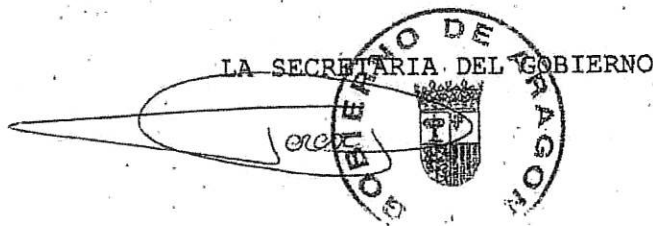
Si la finca cedida no fuese destinada al uso previsto dentro de ese plazo por no aprobarse la modificación urbanística para su cambio de calificación, o de esa modificación resultase un aprovechamiento urbanístico distinto al señalado en el anterior apartado Primero, se considerará resuelta la cesión, y revertirá la finca al patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 60.3 del Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón, la Dirección General competente en materia de patrimonio comprobará el cumplimiento de las condiciones de la cesión.

Cuarto. - Los gastos e impuestos que se deriven de la formalización de la cesión gratuita serán de cargo del Ayuntamiento de Zaragoza.

Quinto. - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.3 del texto refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón, siendo el cesionario una Administración pública, la cesión se formalizará en documento administrativo, que será título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Se faculta al Consejero de Hacienda y Administración Pública y a la Directora General de Patrimonio y Organización, para que cualquiera de ellos, indistintamente, representen al Gobierno de Aragón en la firma de ese documento."

Y para que así conste y su remisión a **SRA. DIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO Y ORGANIZACIÓN** expido la presente certificación, en Zaragoza y en la sede del Gobierno de Aragón, a trece de enero de dos mil veintiuno.

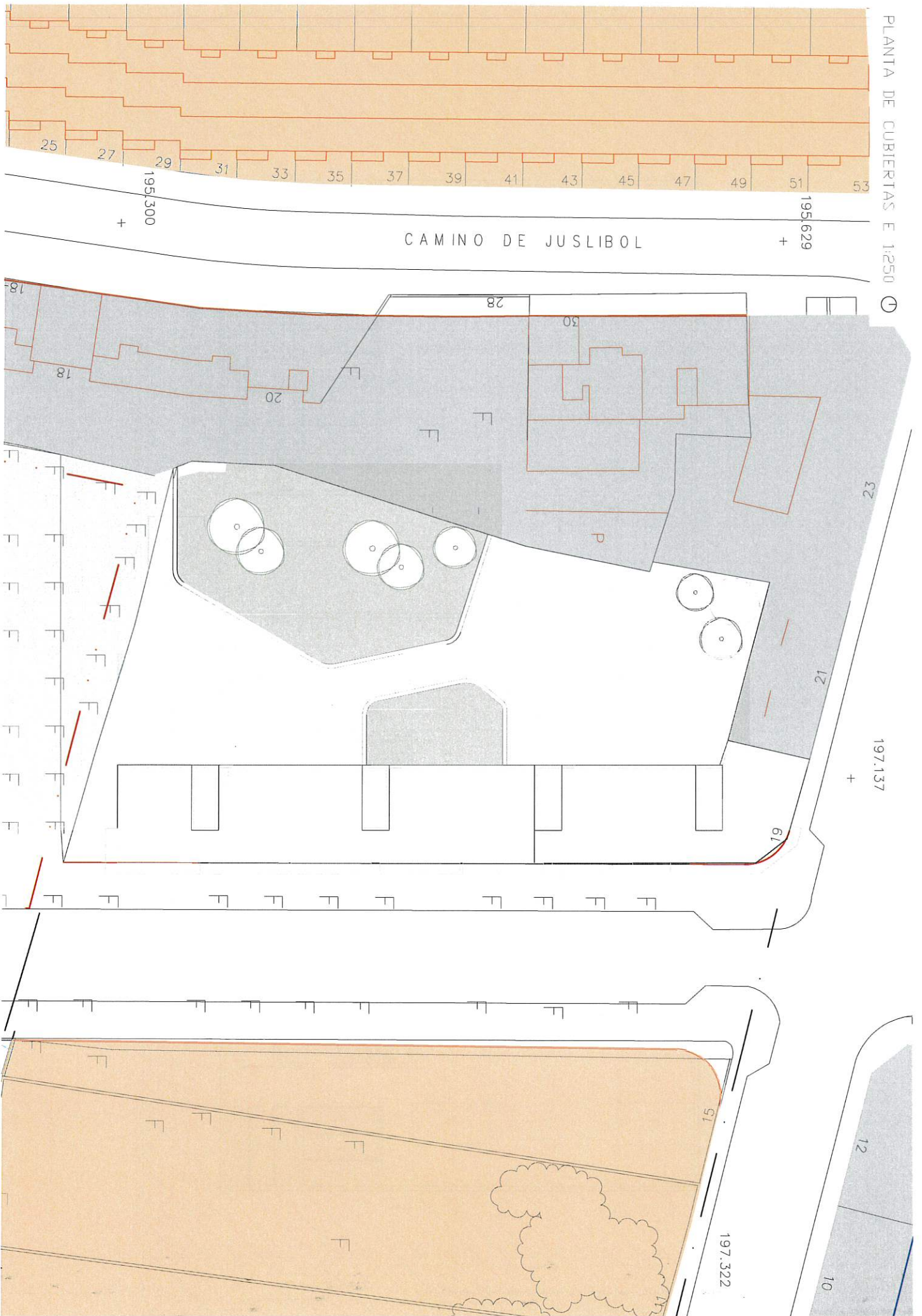


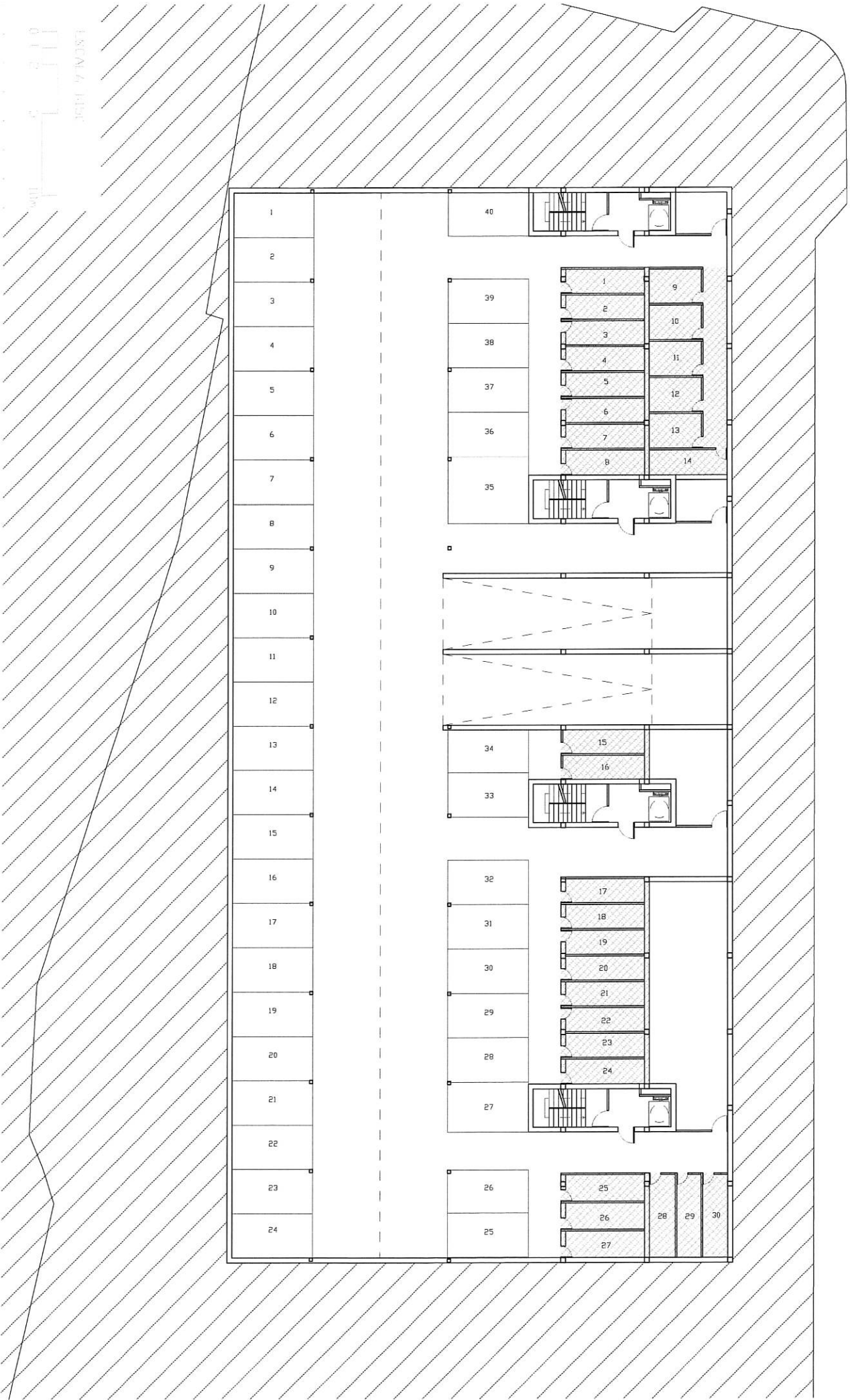
MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO TR24/12 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

ANEJO II

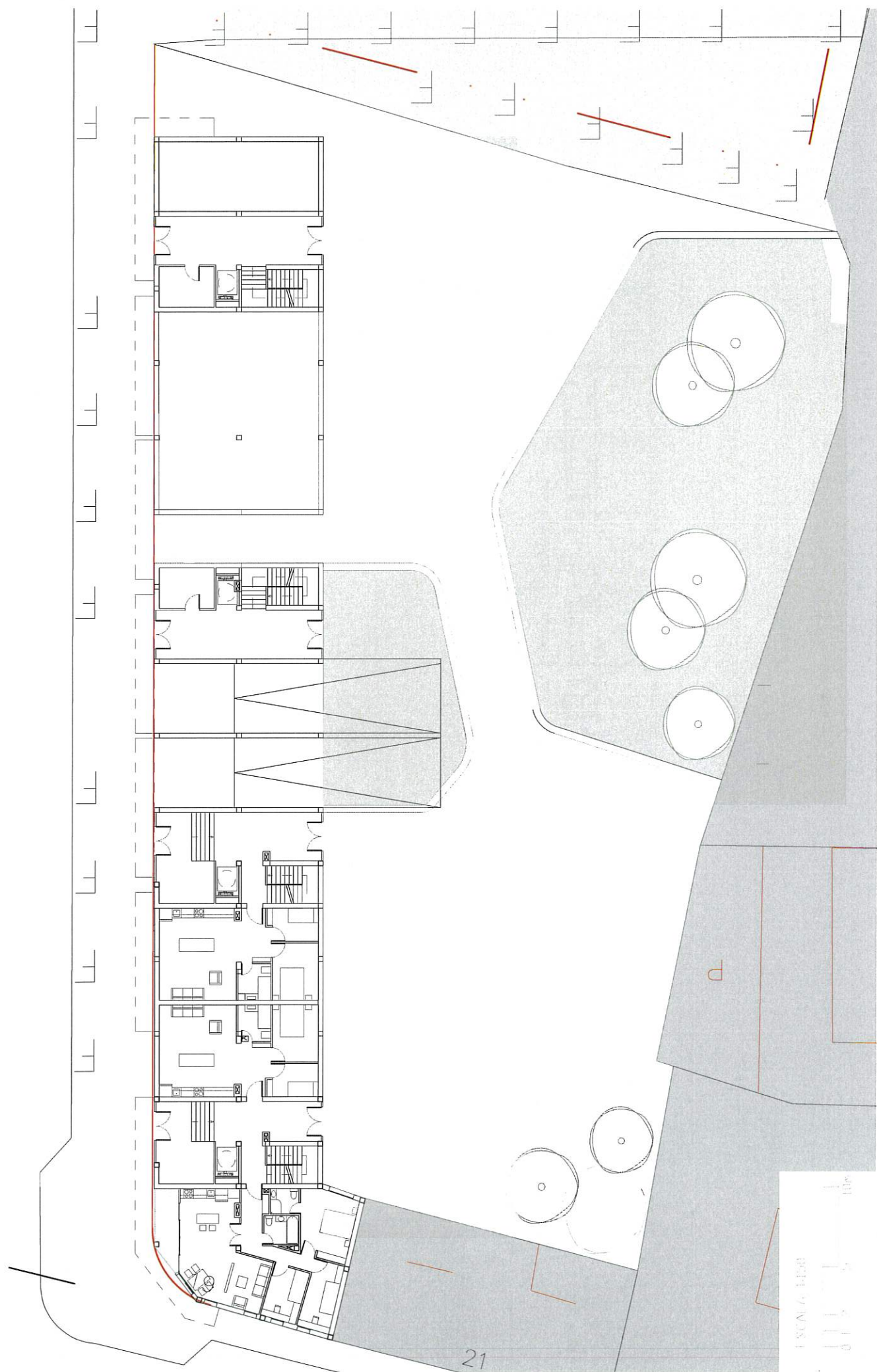
PROPUESTA ORIENTATIVA DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, REALIZADA POR
NATALIA MORENO OROZCO, LUCÍA PEÑA MENCHERO Y ANA URGEL GARCÍA,
ALUMNAS DEL MÁSTER UNIVERSITARIO EN ARQUITECTURA
(ESCUELA DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA DE ZARAGOZA),
EN PRÁCTICAS EN EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
(DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO)

III-IV/2021

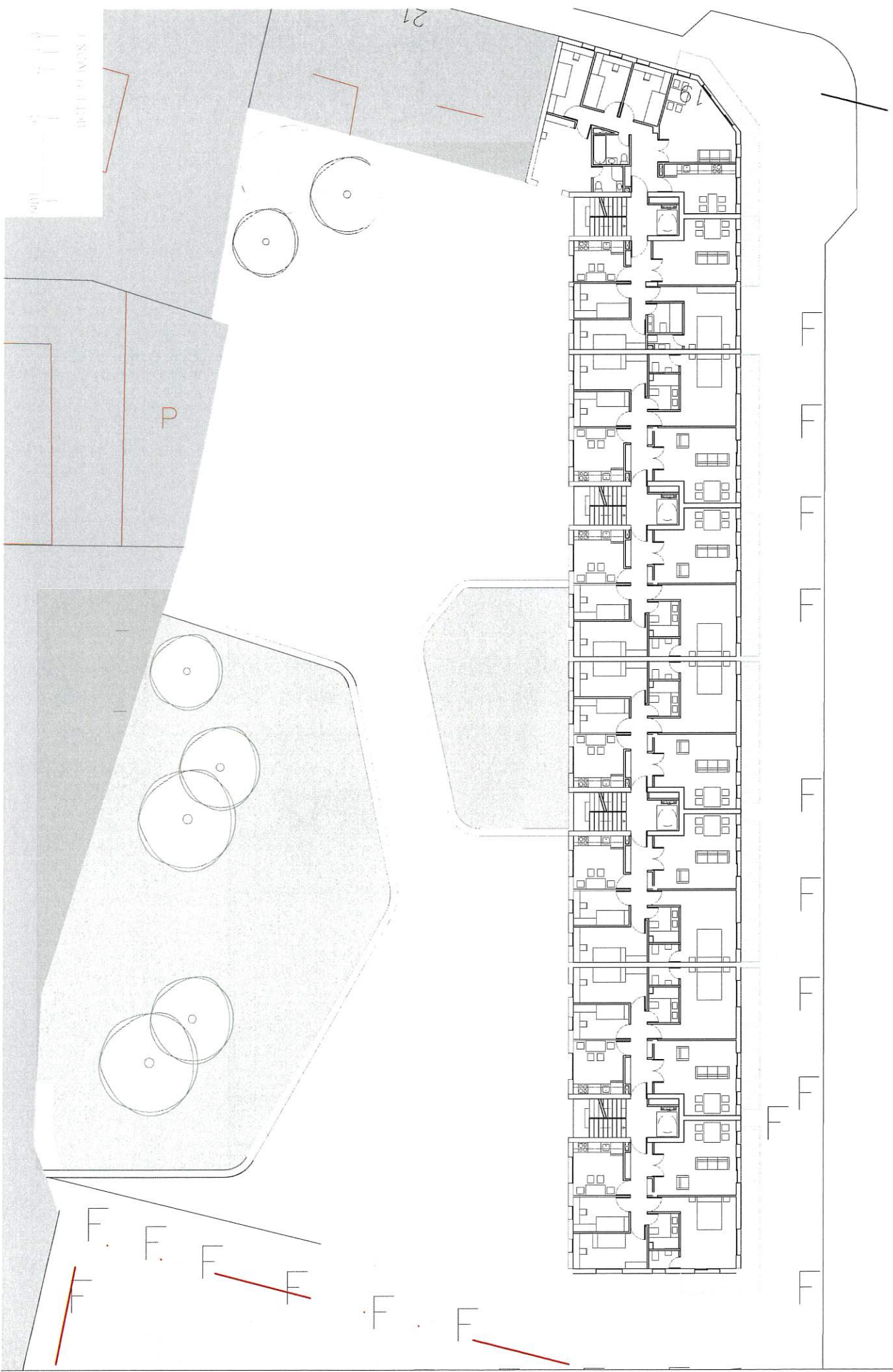




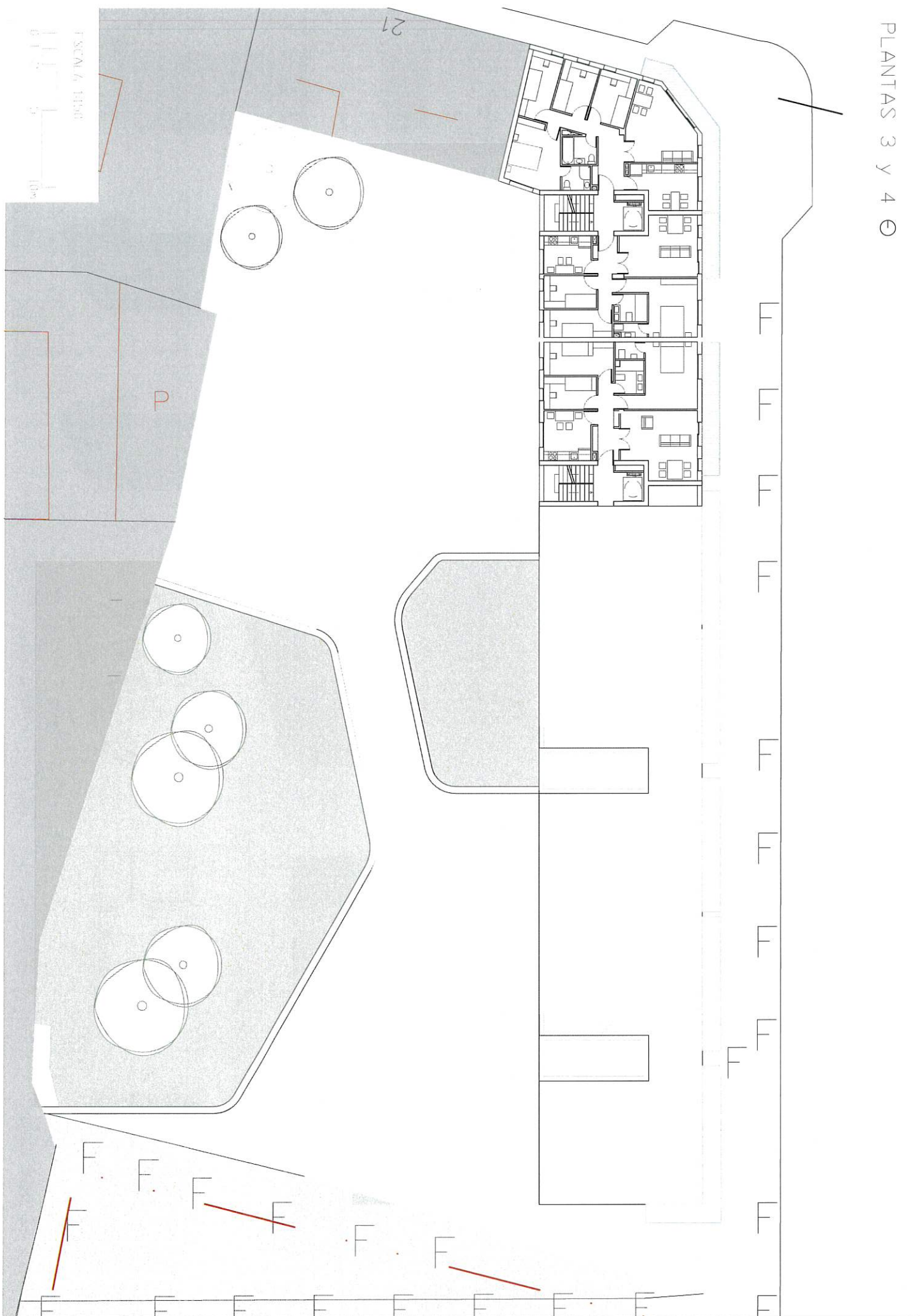
PLANTA BAJA Θ



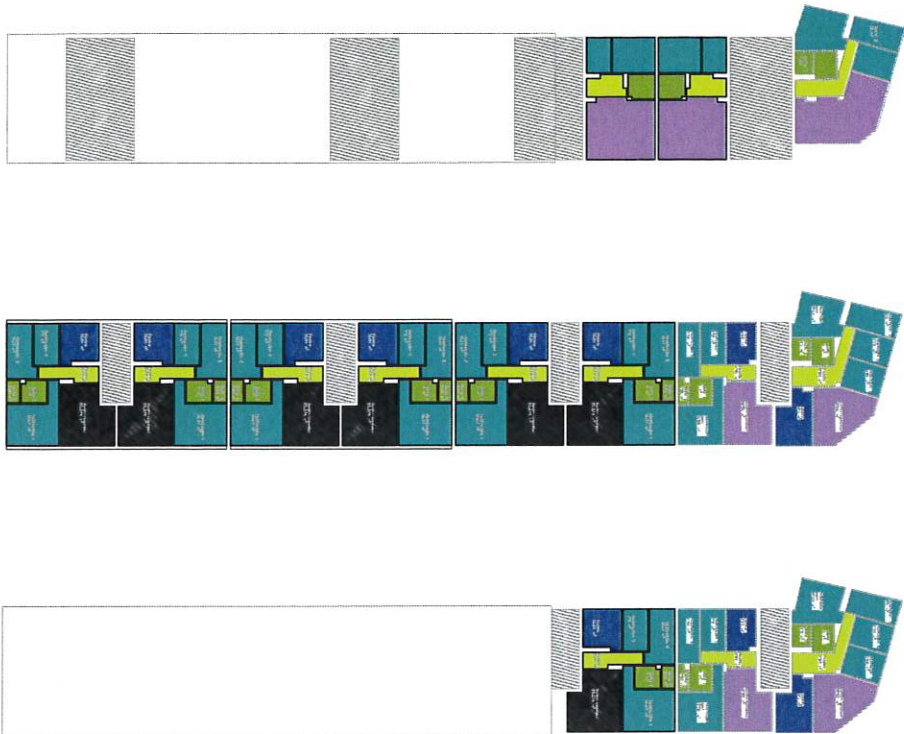
PLANTAS 1 y 2 - Θ



PLANTAS 3 y 4 ①



SUPERFICIES Y USOS DE LAS VIVIENDAS



DATOS		
Superficie parcela	8+3	2625,01
Altura máxima	13,5 m	
Coefficiente ocupación	100%	2625,01
Sótano	75%	1968,76
Planta Baja	50%	1312,51
Plantas Alzadas	15	
Fondo máximo	19,2	
Altura de calle	4,5	
Altura mínima PA	2,8	
Número de viviendas	30	
Coeff. Edificabilidad	2,1	
Edificabilidad	5512,52	

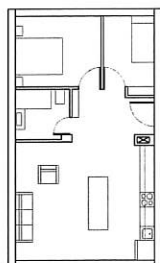
Viviendas/ plantas	viviendas totales	superficie planta	edificabilidad total
3	5	15	314,00
5	4	15	484,00
		30	798,00
			3022,00

	SALÓN	COCINA	DOM 1	DOM 2	DOM 3	DOM 4	BAÑO 1	BAÑO 2	PASILLOS	TOTAL (m2)
VIVIENDA 1	21,11	-	12,47	6,82	-	7,06	-	-	5,11	52,6
VIVIENDA 2	23,40	13,89	11,97	8,99	10,46	7,68	4,91	3,21	3,93	88,4
VIVIENDA 3	18,43	12,56	11,33	8,49	7,95	7,95	4,32	3,24	9,24	83,50
VIVIENDA 4	18,08	8,27	14,22	7,96	7,20	-	4,00	1,82	4,96	66,51
VIVIENDA 5	18,82	12,10	12,65	8,09	7,75	8,59	4,04	2,91	9,54	84,5

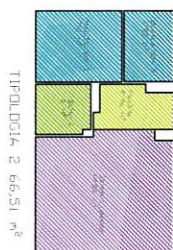
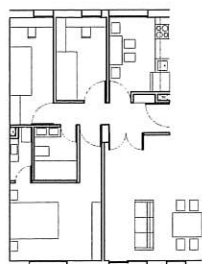
TIPOLÓGIA 1



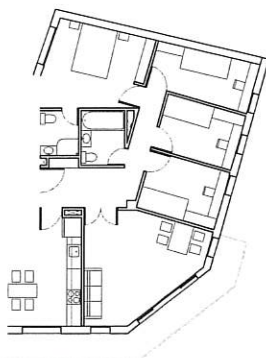
TIPOLÓGIA 2



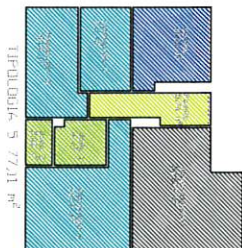
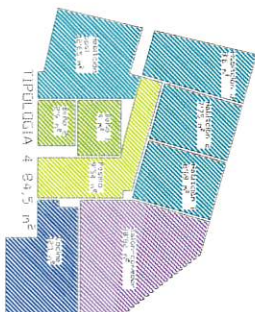
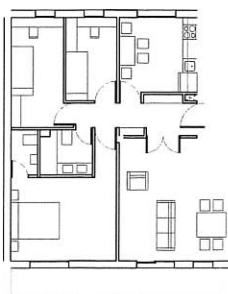
TIPOLÓGIA 3



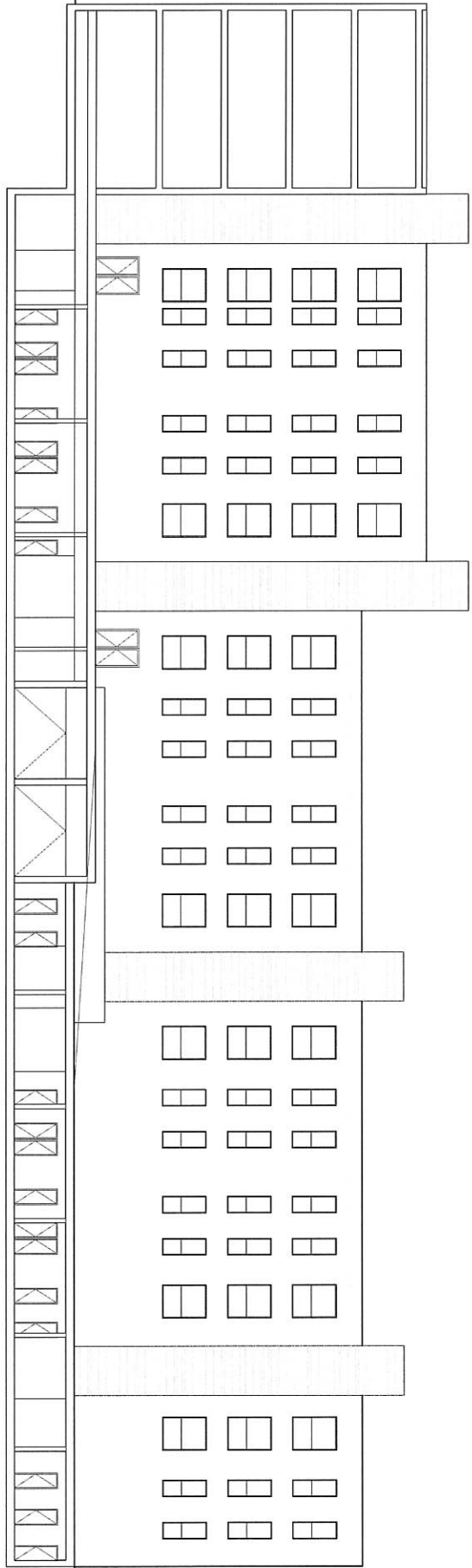
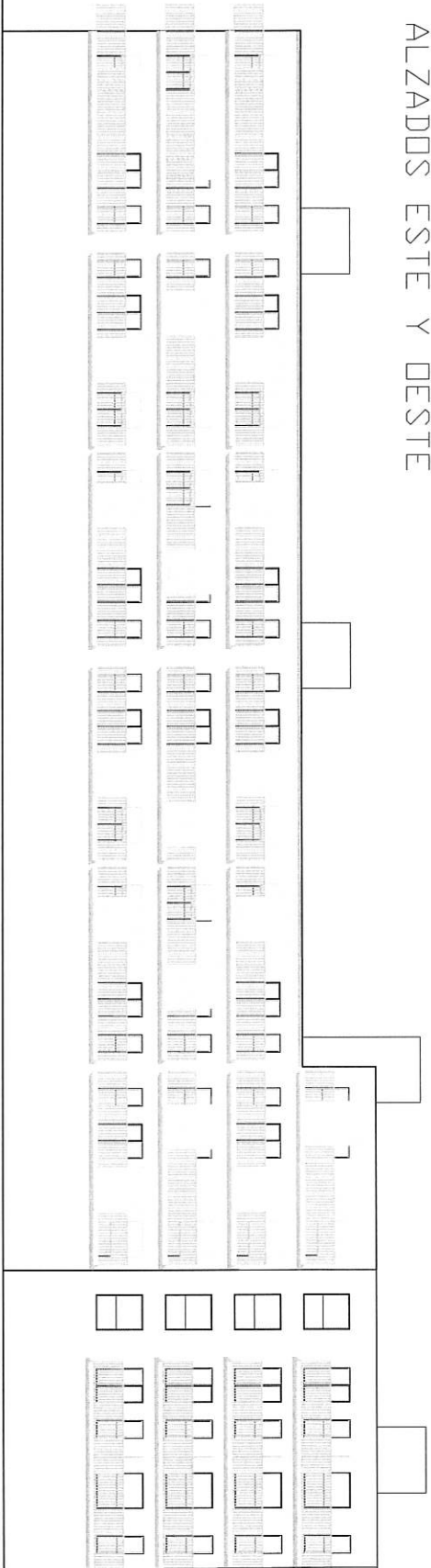
TIPOLÓGIA 4



TIPOLÓGIA 5



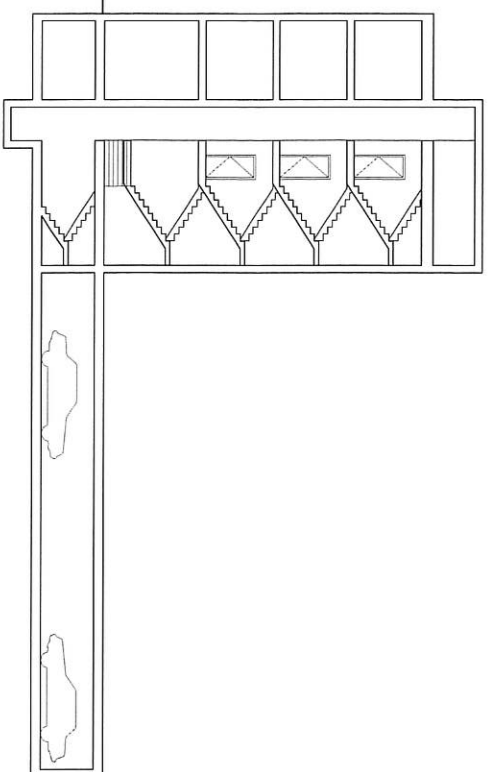
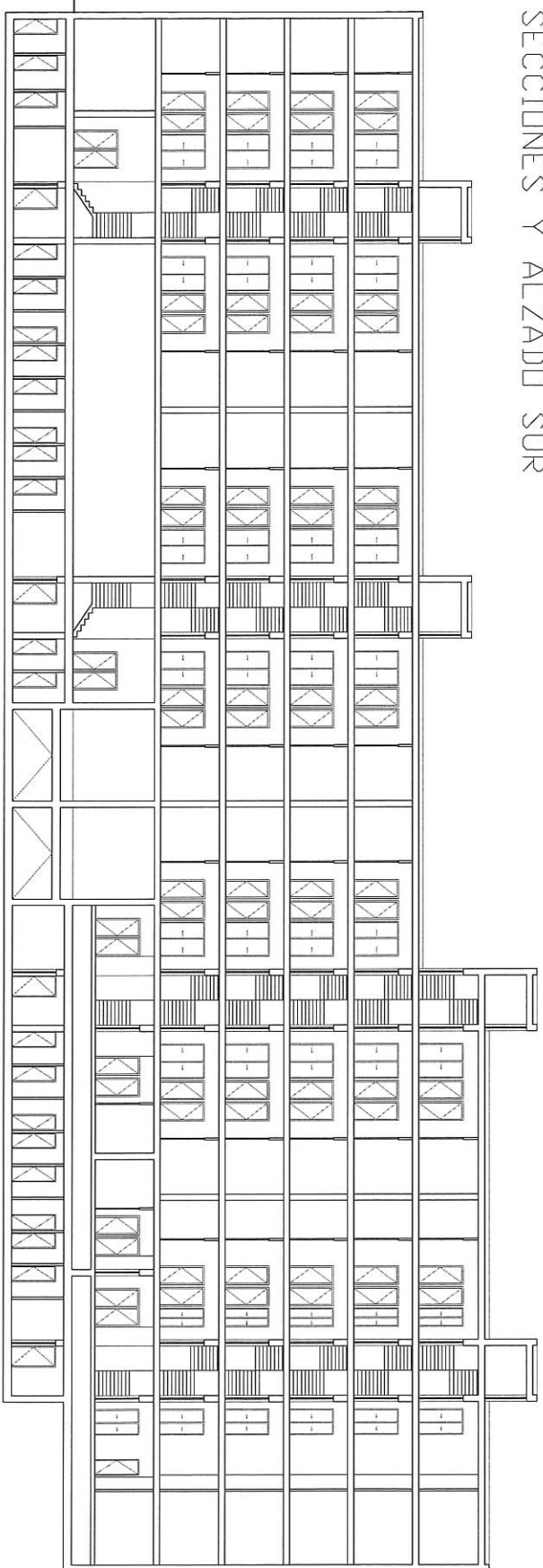
ALZADOS ESTE Y OESTE



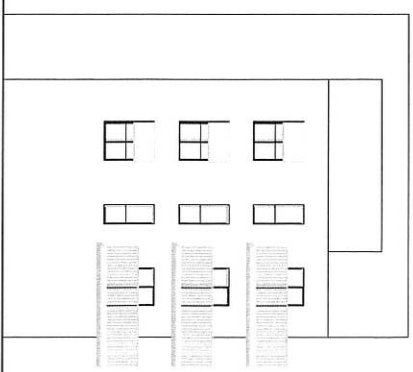
ESCALA 1:500
10m



SECCIONES Y ALZADO SUR



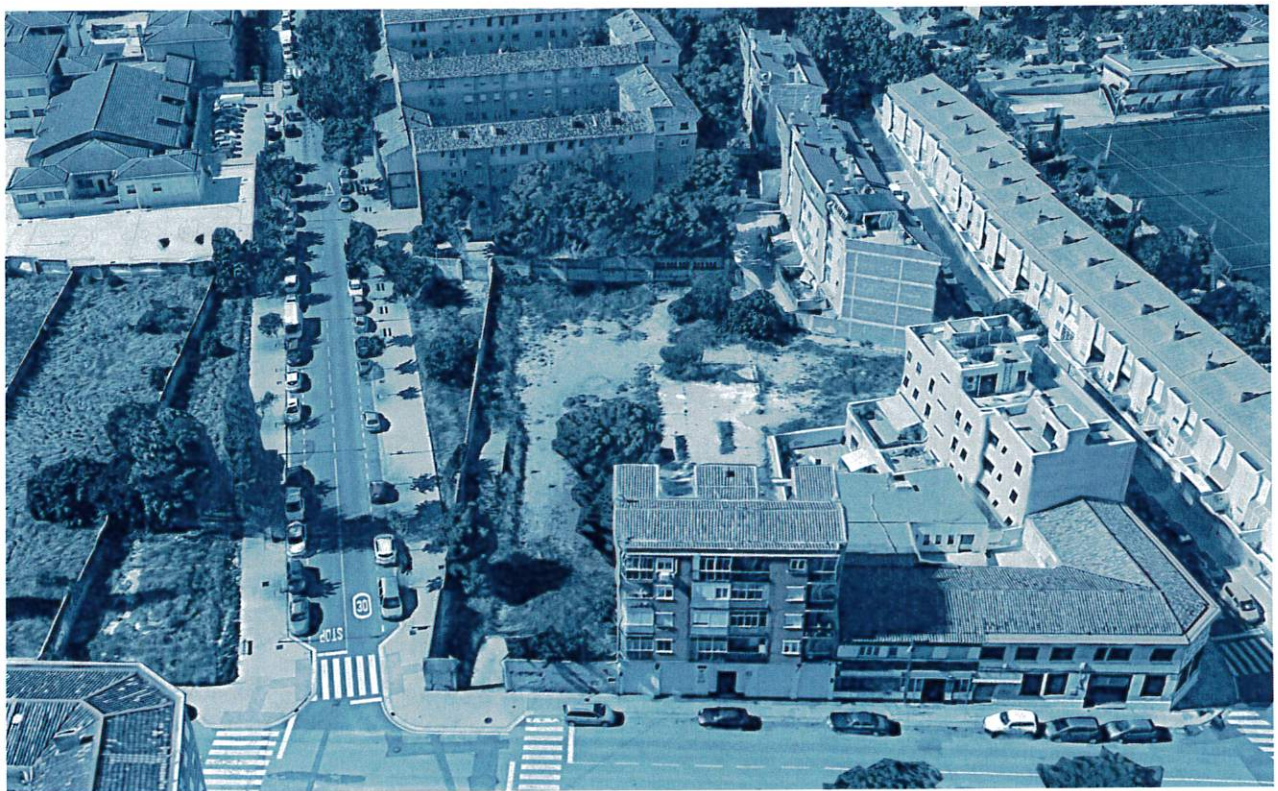
SECCIÓN A-A (1:50)
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10





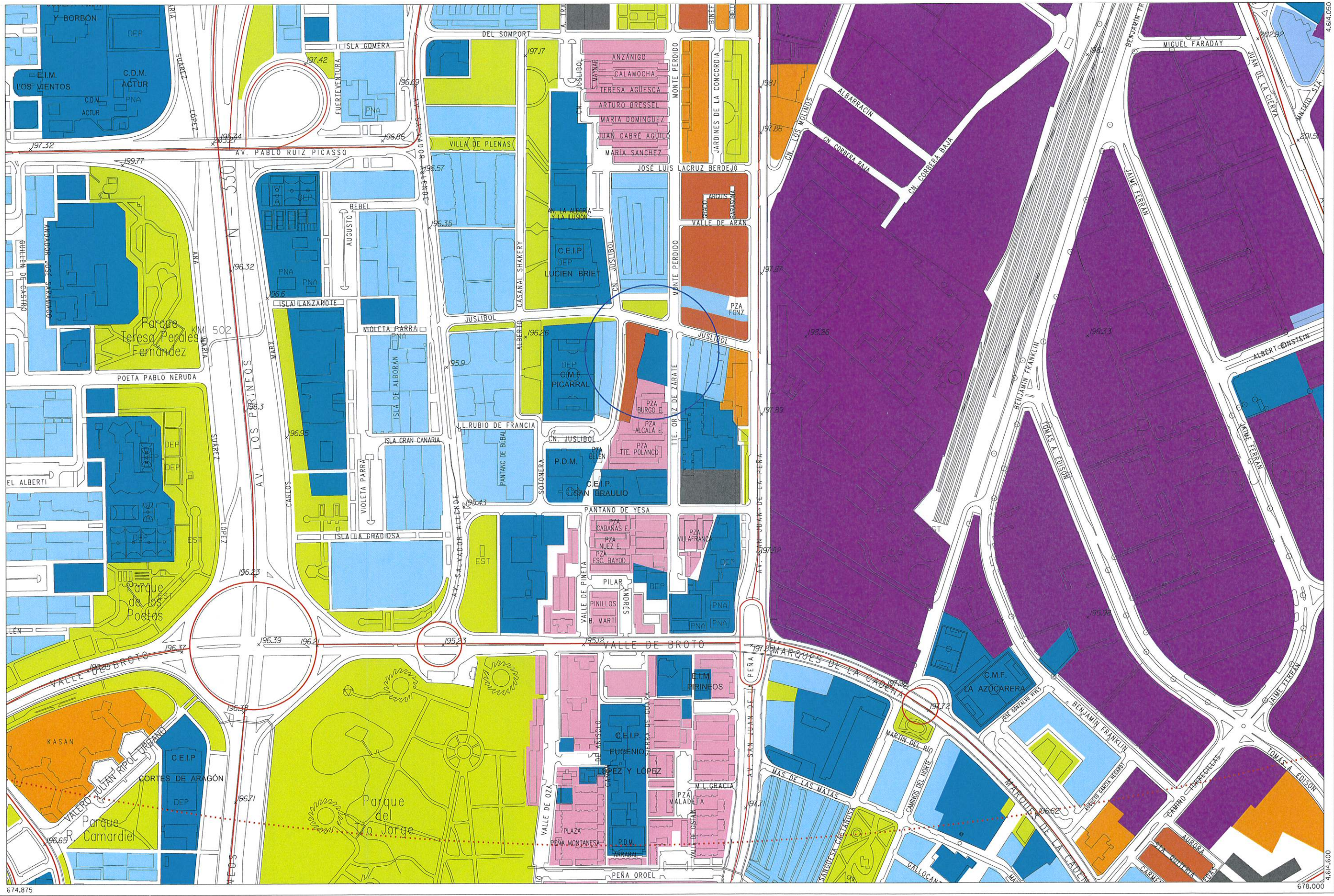
MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO TR24/12 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

PLANOS DE ORDENACIÓN



ESTADO ACTUAL

SEPTIEMBRE 2025



- Zona verde
- Equipamiento
- Terminales de Transporte y Actividades Logísticas
- Vías Pecuarias
- Vial
- Ferrocarril
- Caminos

- SUELO URBANO**
- A1
 - A2
 - A3
 - A4
 - B
 - C
 - D
 - E
 - A 6, H
 - Áreas F y G
 - Áreas K

- SUELO URBANIZABLE**
- Residencial
 - Usos Productivos
- PLANEAMIENTO RECOGIDO**
- Residencial
 - Otros Usos

- SUELO NO URBANIZABLE**
- GENÉRICO**
- Cuevas
 - Tratamiento Residuos
 - Núcleos Rurales Tradicionales
- ESPECIAL**
- Sotos y Riberas
 - Otros Espacios
 - Cauces y Canales
 - Masas Arbóreas
 - Replantación Forestal

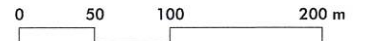
- Vaguadas y Barrancos
- Suelo Estepario
- Huerta Honda
- Regadío Alto
- Secano Tradicional
- Vales

- Áreas de la Defensa
- Patrimonio Cultural
- Transición al Ebro

ESQUEMA DE SITUACIÓN		
045	046	047
055	056	057
065	066	067

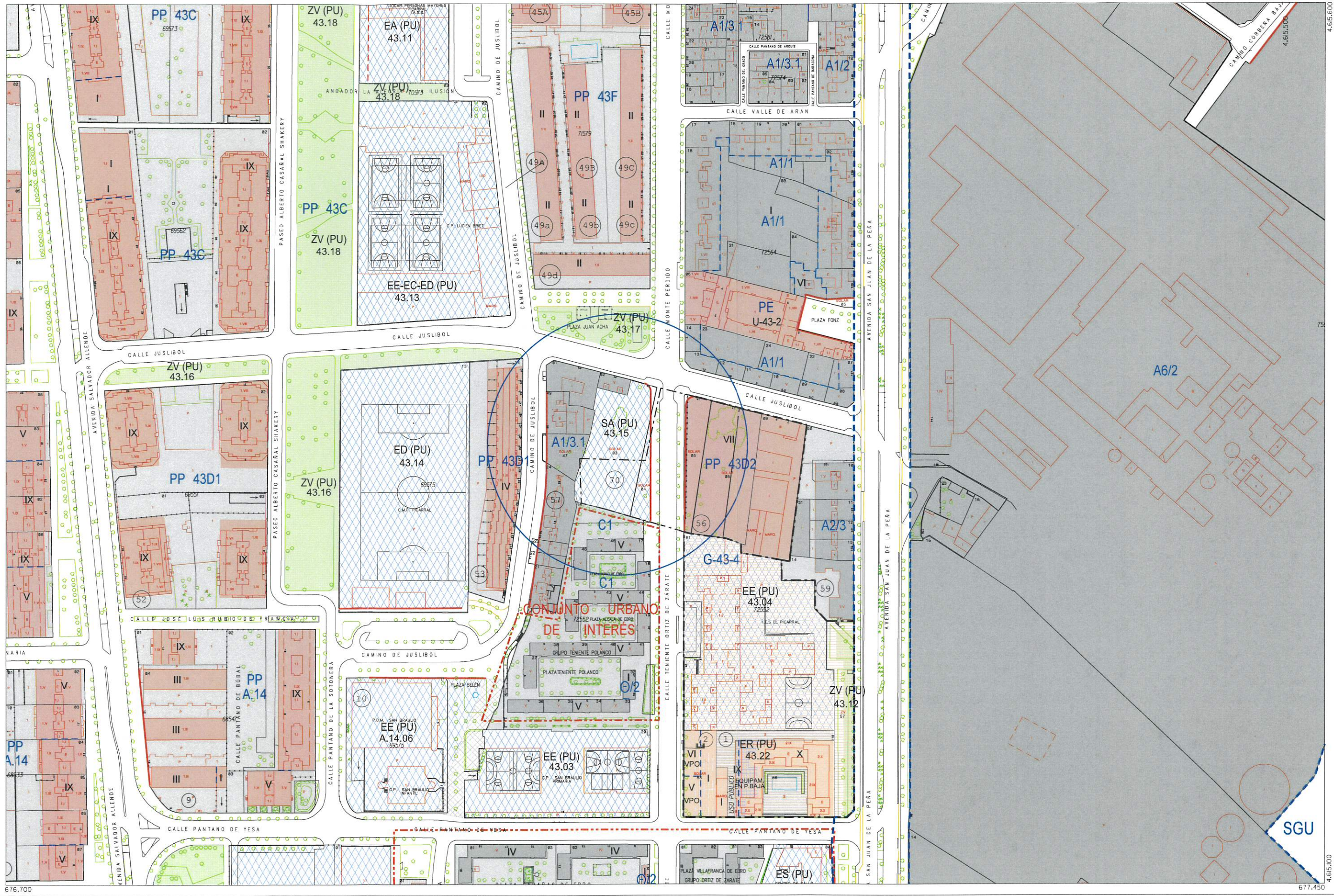
ESCALA 1/5.000

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/12
PLANEAMIENTO ACTUAL



MODIFICACIÓN AISLADA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

ESTRUCTURA URBANÍSTICA



SUELO URBANO CONSOLIDADO		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Zonificación		Área de Intervención	
A1/A	B 1	E	
A2/A	C 1	H 1	
A3/A	C 2	H 2	
A4/A	D 1	F, G, K	
A6/A	D 2	AC	
(* Grado)			

---	Limite de área intervención
■	Planeamiento Recogido
■	Planeamiento de Desarrollo
■	Zona verde
■	Espacio Libre Privado
■	Equipamientos y Servicios
---	Nueva alineación

SUELO URBANIZABLE		SISTEMAS GENERALES	
SUZ	No Delimitado	SGU	Urbano
SUZ (D)	Delimitado	SGUZ	Urbanizable
		SGNU	No Urbanizable

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL		SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	
SNU EN	Ecosistema Natural	SNU G (C)	Cuevas
SNU EP	Productivo Agrario	SNU G (VT)	Vertido y Tratamiento de Residuos
SNU EC	Patrimonio Cultural	SNU G (NRT)	Núcleos Rurales Tradicionales
SNU ET	Transición al Ebro	SNU G (AL)	Actividades Logísticas
SNU ES	Sectorial y Complementaria		

ESQUEMA DE SITUACIÓN			
J12	K12	L12	
J13	K13	L13	
J14	K14	L14	

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/12

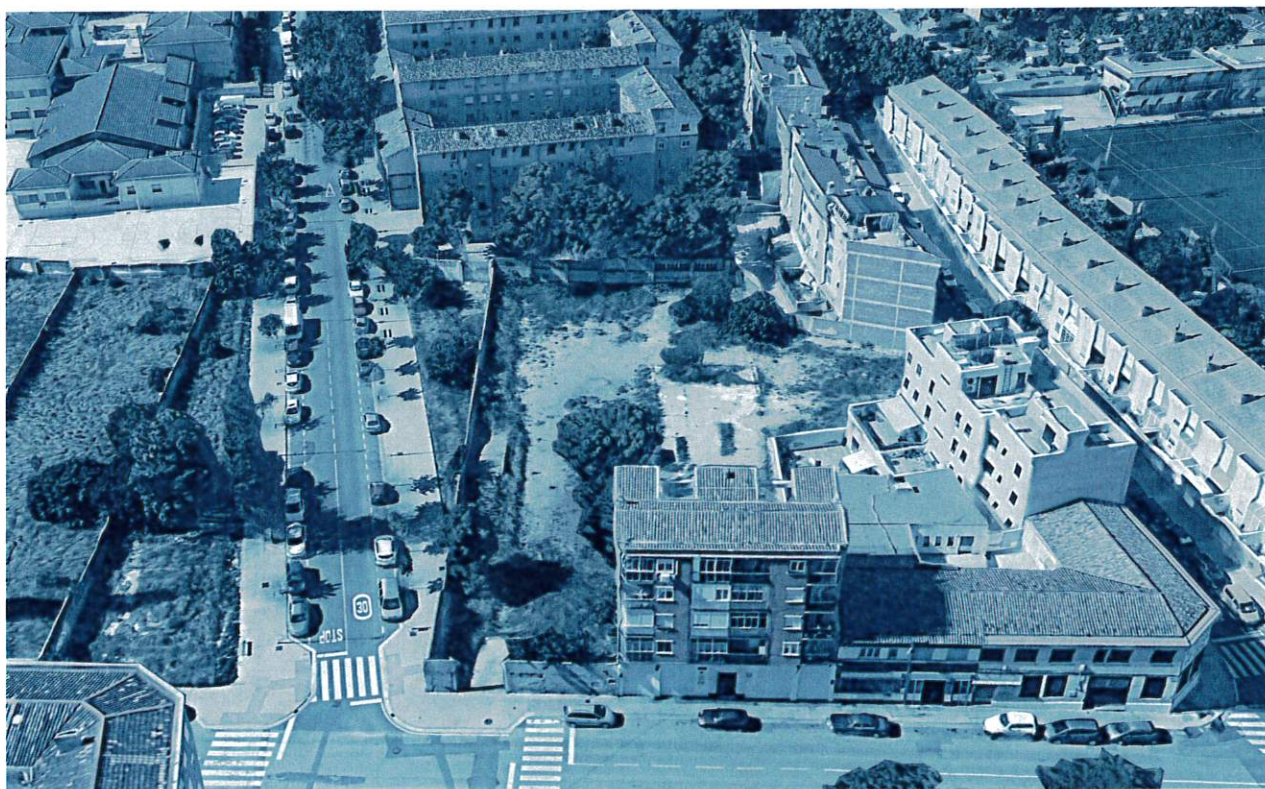
PLANEAMIENTO ACTUAL



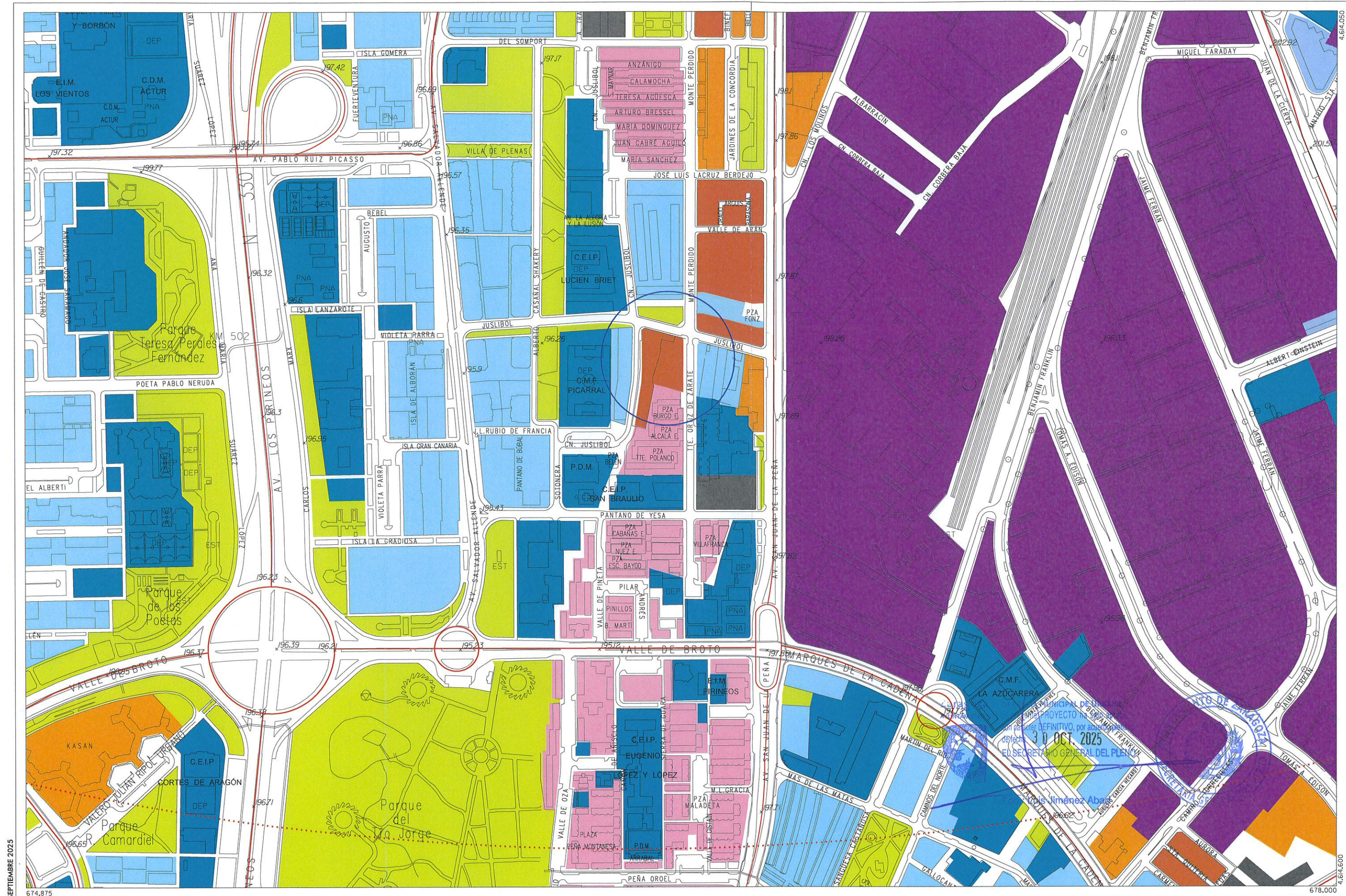
ESCALA 1/2.000

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO TR24/12 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

PLANOS DE ORDENACIÓN



ESTADO PROYECTADO



SEPTIEMBRE 2025



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

- Zona verde
- Equipamiento
- Terminales de Transporte y Actividades Logísticas
- Vías Pecuarias
- Vial
- Ferrocarril
- Caminos

- SUELO URBANO**
- A 1
 - A 2
 - A 3
 - A 4
 - C
 - D
 - E
 - A 6, H
 - Áreas F y G
 - Áreas K

- SUELO URBANIZABLE**
- Residencial
 - Usos Productivos
- PLANEAMIENTO RECOGIDO**
- Residencial
 - Otros Usos

- SUELO NO URBANIZABLE**
- GENÉRICO**
- Cuevas
 - Tratamiento Residuos
 - Núcleos Rurales Tradicionales
- ESPECIAL**
- Sotos y Riberas
 - Otros Espacios
 - Cauces y Canales
 - Masas Arbóreas
 - Repoblación Forestal

- Vaguadas y Barrancos
- Suelo Estepario
- Huerta Honda
- Regadío Alto
- Secano Tradicional
- Vales

- Áreas de la Defensa
- Patrimonio Cultural
- Transición al Ebro

ESQUEMA DE SITUACIÓN

045	046	047
055	056	057
065	066	067

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/12

NUEVA ORDENACIÓN

ESCALA 1/5.000

