

TR24-011

REGISTRO ENTRADA
Nº 2024103924
12/06/2024

MODIF. AISLADA Nº 223 - CAMBIAR CONDICION G-43-4
COMPENSACION ECONOMICA

EJEMPLAR "1/2"

12/06/2024

TOMO A

MODIF. PGOU PARCELA 2 G-43-4. JUNIO 2024

Expediente: 40682/2024 C-2



Zaragoza
AYUNTAMIENTO



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



Fdo.: Luis Jiménez Abad

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

TR24-011
nº 223

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ZARAGOZA RELATIVA A LA CESIÓN DE APARCAMIENTO EN EL SUBSUELO DE LA PARCELA 2 DEL AREA INTERVENCIÓN G-43-4

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 29 MAYO 2025
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

JUNIO 2024

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjJ3

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	PROP MODIF-CESION APARCAMIENTO- PGOU AI G43-4	ID FIRMA	12185109	PÁGINA	1 / 71
FIRMADO POR 1 FIRMANTE				FECHA FIRMA	
1. GESTIÓN COMÚN C.B.C., SL (JAVIER ALBERTO BONED JULIANI) - EL/LA CIUDADANO/A				12 de junio de 2024	

Expediente 40.682/2024



INDICE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.1. Formulación de la propuesta de Modificación Aislada del PGOU y determinación del ámbito.
- 1.2. Antecedentes del planeamiento urbanístico del ámbito y condiciones urbanísticas vigentes.
- 1.3. Objeto y conveniencia de la Modificación Aislada del PGOU.
- 1.4. Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.
- 1.5. Modificación Aislada del PGOU de menor entidad.
- 1.6. Contenido material.
- 1.7. Contenido formal
- 1.8. Efecto territorial.

2. FICHAS

- 2.1. FICHA VIGENTE PGOU DEL AREA G-43-4
- 2.2. PROPUESTA DE FICHA ESCRITA MODIFICADA DEL PGOU DEL AREA G-43-4

3. ANEXOS

- 3.1. Actuaciones Expediente 46.154/2023:
 - Solicitud motivada de informe sobre el interés público municipal actual concurrente en la obligación de cesión de 42 plazas de garaje al Ayuntamiento en la Parcela 2 del Area G-43-4.
 - Informe técnico del arquitecto redactor del Proyecto del Edificio de la Parcela 2, relativo a las condiciones de ejecución y utilización de las 42 plazas de garaje con previsión en el PGOU de cesión al Ayuntamiento
 - Informe del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda de 12-2-24 sobre la viabilidad económica de la cesión al Ayuntamiento de las 42 plazas de garaje en la Parcela 3 del Area G-43-4.



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3

- Remisión del Informe del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda de 12-2-24 al Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística por el Jefe de Departamento de Estudios y Programas de Suelo y Vivienda, y emisión de informe por la Jefa del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística.
 - Cumplimentación de trámite de audiencia otorgad al interesado sobre los informes de los Servicios Municipales.
 - Resolución del Gerente de Urbanismo de 21-3-24
- 3.2. Certificación de la finca registral 46326 correspondiente a la Finca nº 2 del Area G-43-4.



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3

MEMORIA JUSTIFICATIVA



1.1. FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AISLADA DEL PGOU Y DETERMINACIÓN DE SU ÁMBITO.

En ejercicio del derecho de petición la entidad mercantil "GESTION COMUN CBC, S.L" formula propuesta de Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza, relativo a introducir la previsión de la sustitución económica de la obligación establecida en la ficha escrita del Area de Intervención G-43-4, de ejecutar y ceder gratuitamente al Ayuntamiento un aparcamiento subterráneo en el subsuelo de la finca nº 2 con una dotación mínima de 42 plazas de garaje, adjuntando a efectos justificativos de dicha petición las actuaciones previas más relevantes del Expediente 46.154/23, tramitado a solicitud de esta misma interesada ante el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, que ha permitido constatar la concurrencia del interés público municipal en esta propuesta de Modificación Aislada del PGOU.

En la documentación del Expediente 46.154/23 que se incorpora como Anexo en esta propuesta de Modificación Aislada del PGOU, se incluye la solicitud motivada de informe al Ayuntamiento del interés público municipal actual concurrente en la cesión de 42 plazas de garaje al Ayto en la Parcela 2 del Area G-43-4, y se incorpora informe técnico justificativo del arquitecto redactor del Proyecto de Edificación en trámite, de 22 viviendas de VPA con garajes y trasteros de la Parcela nº 2 del Area G-43-4 (que también había sido redactor del Proyecto de Edificación ya ejecutado de la Parcela 1).

En dicha solicitud e informe técnico adjunto, a efectos de que se valore el interés público municipal actual concurrente en la cesión de las 42 plazas de garaje determinadas en las condiciones vinculantes de la ficha del Area G-43-4 del PGOU, se constata la complejidad técnica constructiva que conlleva la ejecución del sótano -2 en el edificio de la parcela 2, así como las relevantes afecciones que ocasiona a la edificación, al no poder existir una separación constructiva y funcionan, en cuanto a la circulación rodada y peatonal, así como a las instalaciones y servicios del edificio. También se evidencia, considerando los precedentes existentes de otros estacionamientos municipales, la inviabilidad de su gestión municipal con la ubicación de referencia, como aparcamiento público de rotación de 42 estacionamientos,



que resulta una oferta excesivamente reducida para que resulte viable económicamente.

El Servicio de Administración de Suelo y Vivienda en informe emitido con fecha 12-2-24 en respuesta la solicitud formulada, y tras valorar los precedentes previos de gestión municipal de aparcamientos municipales de rotación, se considera inviable con las específicas condiciones concurrentes en el presente caso, y se pronuncia de modo inequívoco en los siguientes términos respecto de la valoración actual del interés público municipal de la cesión al Ayuntamiento de las 42 plazas de garaje en el sótano -2 de la Parcela 2 del Area G-43-4:

"Desde el punto de vista de gestión patrimonial y con la finalidad de darle utilidad pública mediante su puesta en uso, un garaje para uso rotatorio de 42 plazas desarrollado en dos plantas sótano integrado en un edificio residencial bajo régimen de comunidad de propietarios, resulta desaconsejable ya que hay un alto riesgo de que una vez construido, la licitación pública quede desierta, ocasionando un bien improductivo y la necesidad de presupuestar su conservación además de riesgos de ocupación ilegal y conflictiva, como ya se ha dado en otras ocasiones.

Desde el punto de vista de la alternativa a la cesión mediante sustitución económica, si así fuese decidido por los servicios municipales competentes, se ha obtenido una valoración total de 474.301,95.- €, lo que resulta un valor medio por plaza de 11.292,90.- €, en base a las plazas asignadas consultadas en el proyecto presentado para la obtención de licencia urbanística, y a los precios de adjudicación certificados de la promoción colindante".

Por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística también se emite informe al respecto con fecha 20 de febrero de 2024, indicando el procedimiento a seguir para la sustitución económica de la obligación de cesión al Ayuntamiento de 42 plazas de garajes en el sótano -2 la Parcela 2 del Area G-43-4 establecida en la ficha del PGOU de dicha Area:

"A la vista de lo informado por el Servicio de Administración de Suelo y desde el punto de vista del procedimiento a seguir para la supresión de la obligación impuesta en el planeamiento, por quien suscribe se informa que para ello sería necesario modificar la ficha del área de G-43-4, en la que figura como condición vinculante la cesión de una planta de aparcamiento, mediante una modificación puntual del PGOU, que puede iniciarse mediante petición del interesado, a la que se adjunte el informe emitido por el servicio de Administración de Suelo como antecedente, junto con el resto de documentación que sea necesaria para la tramitación de la citada modificación del planeamiento general.



Para la sustitución de la obligación de entrega de estacionamiento por su equivalente económico, debería tramitarse un convenio de gestión, que podría tramitarse simultáneamente, asumiendo la valoración ya efectuada por el servicio de Administración de Suelo (salvo que se demorase en el tiempo la petición de la modificación del PGOU y debiera procederse a una nueva valoración"

En el trámite de audiencia otorgado a la entidad solicitante de los informes emitidos por los Servicios Municipales se hizo constar la aceptación de los mismos:

"Por mi representada se hace consta la aceptación de la valoración económica realizada en el informe del Servicio de Administración del Suelo y Vivienda de la sustitución económica de la obligación de cesión de las 42 plazas de estacionamiento en el sótano de la edificación de la parcela de referencia, así como su voluntad a tal fin, de formular la Modificación Aislada del PGOU y el convenio de gestión urbanística para su tramitación administrativa, en cumplimiento del procedimiento previsto en el informe del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística"

El Gerente de Urbanismo con fecha 21-3-24 adopta la siguiente resolución que pone fin al Expediente 46.154/23, y que justifica la formulación de la presente propuesta de Modificación Aislada del PGOU:

"Se toma conocimiento de la voluntad manifestada por la entidad GESTIÓN COMÚN CBC S.L. de formular Modificación Aislada al PGOU en referencia a modificar la ficha del área de intervención G-43-4 en cuanto a la condición vinculante de cesión de 42 plazas de aparcamiento en las plantas sótano 1 y 2 en la finca 2 del proyecto de reparcelación y a solicitar su sustitución económica por la cantidad de 474.301,95.- € mediante tramitación simultanea de convenio urbanístico de gestión, todo ello en base a los informes emitidos por el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda de fecha 12 de febrero de 2024, y del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 20 de febrero de 2024."

Conforme a lo previsto en los informes y resoluciones municipales del Expediente 46.154/23, esta propuesta de Modificación Aislada del PGOU se presenta a trámite en el Ayuntamiento de Zaragoza, para que previo informe de los Servicios Municipales se requiera el pronunciamiento previo al Consejo de Gerencia de Urbanismo, sobre la concurrencia de las razones de interés público que justifique la iniciativa municipal de impulsar su tramitación administrativa.



Se formula el presente documento propuesta de Modificación Aislada del PGOU, para si se obtiene del pronunciamiento previo municipal favorable a la Modificación Aislada del PGOU, con el cumplimiento en su caso de las prescripciones de los Servicios Municipales, se continúe con su tramitación municipal hasta obtener su aprobación definitiva.

El ámbito de esta Propuesta de Modificación del PGOU es el Area G-43-4, en la que únicamente resulta afectada la finca resultante nº 2 de la Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4 del PGOU de Zaragoza, pendiente de desarrollo edificatorio y con un Proyecto de Edificación en trámite, y específicamente el aparcamiento subterráneo del edificio dela parcela en su planta sótano -2, al tener por exclusivo objeto la sustitución económica de la obligación de ejecución y cesión gratuita al Ayuntamiento de una dotación mínima de 42 plazas de garaje, así como la inejecución de dicho planta sótano -2. La descripción de la finca registral de Zaragoza 04 nº 46326 del Registro de la Propiedad nº 8 de Zaragoza y parcela con referencia catastral 7255255XM7175C0001MF es la siguiente:

"Urbana. Terreno edificable en Calle Teniente Ortiz de Zárate, esquina con la Calle Pantano de Yesa, en la Ciudad de Zaragoza, finca resultante 2 de la Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G34-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de una superficie de novecientos doce metros cuadrados y veintiocho decímetros cuadrados -912,28 m²- Finca destinada a vivienda de protección oficial. Linda: Norte, Equipamiento Público en Enseñanza -EE-PU 43.19-; Sur, Calle Pantano de Yesa; Este, finca resultante número 1 de esta Operación Jurídico Complementaria del Proyecto de Reparcelación, adjudicada a la Cámara de Comercio, Industria y Servicios de Zaragoza; y Oeste , Calle Teniente Ortiz de Zarate B- Adjudicación. Aprovechamiento urbanístico. Tiene una edificabilidad residencial de dos mil doscientos noventa y cinco metros /2.298,00 m²/. Cuenta común aprovechamiento urbanístico de mis ciento cuarenta y siete con cincuenta/1.147,50/ unidades de aprovechamiento homogéneo. Altura máxima: V alturas en el bloque situado en la esquina de las calles Pantano de Yesa y Teniente Ortiz de Zárate y VI en la parte trasera con fachada únicamente a la Calle Teniente Ortiz de Zarate, Ocupación; según planos de ordenación Su uso predominante es el residencial protegido de tipología colectiva y los complementarios los permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza para las Zona A-2, Grado 5. Número de Viviendas: veintisiete /27/"



El presente documento se elabora como Equipo Redactor por el Arquitecto Javier J. Belda Grábalos, Colegiado nº 3174 del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, y el abogado Pablo Pisa Benito, Colegiado nº 3644 del Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza. Y se propone por la entidad mercantil "GESTION COMUN CBC, S.L", como propietaria de la parcela resultante nº 2 de la Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4 del PGOU de Zaragoza, que acredita con la aportación como anexo de la certificación registral de dicha finca.

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3



1.2. ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL ÁMBITO Y CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES.

GESTION COMUN CBC, S.L", ha promovido la construcción, ya finalizada, del edificio residencial de la Parcela 1 del Área G-43-4, y ha presentado Proyecto Básico y de Ejecución para la construcción en la Parcela 2 del Área G-43-4 de edificio de 22 viviendas de VPA, garaje y trasteros, que se tramita en el Ayuntamiento de Zaragoza con el nº de Expediente 15.092/2023. En dicho Proyecto, con objeto de dar cumplimiento a la condición vinculante establecida en la vigente ficha del Área G-43-4 del PGOU de Zaragoza de ejecutar y ceder gratuitamente al Ayuntamiento una dotación mínima de 42 plazas de garaje en la Parcela 2 del Área, se prevén dos plantas de sótano, en el sótano -2 resultan un total de 31 plazas, y las restantes 11 plazas se ubicarían en el sótano -1 junto con las 22 plazas de dotación por cada vivienda.

El PGOU del 2001 clasificaba los suelos de la actual Área G-43-4 como Suelo Urbano Consolidado, e incluía una parcela con calificación de Equipamiento de Enseñanza de uso privado, en cuanto a la porción situada al Sur, otra parcela de Equipamiento Público, respecto a la porción situada al norte, y un porción de viario público de la Calle Teniente Ruiz de Zárate.

La Modificación Aislada nº 62 del PGOU fue la que delimitó el Área G-43-4, y aplicó en esta Área de Suelo Urbano la reserva de dotación local de estacionamiento en espacio público prevista para los Planes Parciales en la Ley Urbanística de Aragón 3/2009, resultando 42 plazas de estacionamiento público. En la ficha del Área G-43-4 de la Modificación Aislada nº 62 del PGOU se establecen los siguientes objetivos de ordenación y condiciones vinculantes:



OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Modificar calificación de parcela EE(PV) 43.04, pasando de un Equipamiento Escolar de Uso Privado a la zona G 43-4.
- Asignar la edificabilidad residencial de 1.55 m2/m2.
- Obtención Zonas verdes en la parcela ER(PU) 43.01 para incorporar al corredor verde de la calle Alberto Casañal Shakery.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La parcela EE(PV) 43.04 se aprovechará para la ejecución de 190 viviendas, 133 libres y 27 de protección oficial en parcela de promoción privada y 30 de protección oficial en parcela del Ayuntamiento, con un total de 16.250 m2 de residencial y 2.650 m2 de otros usos en planta baja y para la ubicación de un equipamiento de uso a definir de 5.467,58 m2. Se reserva también dentro de la parcela un paseo peatonal de 855 m2.
- Se obtiene también una reserva de suelo de vivienda social de alquiler autonómica de 1.084 m2.
- Se destina la parcela ER(PU) 43.01 de 3.714 m2 para zona verde en continuidad con el corredor verde de la calle Alberto Casañal Shakery.
- El propietario del suelo del área de intervención deberá ejecutar la urbanización de los espacios libres incluidos en el ámbito. Así mismo, se encargará de la construcción del parking subterráneo bajo paseo verde peatonal de 855 m2.

La Modificación Aislada nº 167 del PGOU reordena el Área G-43-4, y determina en la ficha de dicha Área como condición vinculante la ejecución y cesión al Ayuntamiento de 42 plazas de garaje en el subsuelo de la finca nº 2 del Área. La Modificación Aislada nº 167 del PGOU establece en la ficha del Área los siguientes objetivos de ordenación y condiciones vinculantes:

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Modificar la ordenación y estructura parcelaria del área, incorporando las parcelas destinadas inicialmente a VPO y VSA, y la parcela de viario y zona verde, al Equipamiento Escolar de Uso Público.
- Modificar la ordenación de la finca nº 1 para plantear una nueva volumetría, transformando parte del aprovechamiento de otros usos en edificabilidad residencial.
- Zonificar franja de zona verde en Avenida de San Juan de la Peña en sustitución de la zona verde incorporada al Equipamiento educativo.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La parcela EE(PV) 43.04 se aprovechará para la ejecución de 160 viviendas, 133 libres y 27 de protección oficial en parcela de promoción privada, con un total de 15.550 m2 de residencial y 350 m2 de otros usos en planta baja.
- El propietario de las fincas nº 1 y 2 deberá ejecutar la urbanización de los espacios libres incluidos en el ámbito.
- El propietario de las fincas nº 1 y 2 deberá ejecutar y ceder gratuitamente al Ayuntamiento un aparcamiento subterráneo en el subsuelo de la finca nº 2, con una dotación mínima de 42 plazas de garaje. Se ubicará en la planta de sótano -2 y, si resulta necesario para alcanzar la dotación exigida, en una parte de la planta de sótano -1.
- Mientras no se pueda ejecutar dicho aparcamiento, se dispondrá de un aparcamiento con carácter provisional en el solar de la finca nº 2.
- El propietario de las fincas nº 1 y 2 deberá poner a disposición del Ayuntamiento un local en planta baja destinado a Equipamiento público con una superficie construida aproximada de 435 m2.

La Modificación Aislada nº 190 del PGOU se limita a rectificar el Área de Movimiento de la Edificación de Plantas Baja y Alzadas de la Finca nº1 (se adjunta como anexo 1 ficha vigente del Área), sin alterar los objetivos de ordenación y condiciones vinculantes de la Modificación Aislada nº 167.



1.3. OBJETO Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION AISLADA DEL PGOU.

El exclusivo objeto de la presente Modificación Aislada del PGOU es, de conformidad con el interés público municipal que se deduce de los informes y resoluciones municipales contenidos en el Expediente 46.154/23, que se adjuntan como anexos a este documento, posibilitar la sustitución económica mediante convenio de gestión urbanística de la obligación de cesión de 42 plazas de garajes en planta sótano -2 del edificio a construir en la Parcela 2 del Area G-43-4, así como la inejecución de dicha planta sótano -2. Al constatarse la inviabilidad económica y funcional de la gestión municipal como estacionamiento rotatorio de las 42 plazas de estacionamiento, percibiendo en sustitución de dicha cesión un importe económico compensatorio determinado en el informe adjunto del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, que garantiza el cumplimiento de los intereses municipales concurrentes.

En el informe del técnico redactor del Proyecto de Edificación del edificio de VPA de la Parcela 2 del Area G-43-4, que se adjunta con la solicitud motivada formulada por la entidad que propone esta Modificación Aislada del PGOU, y que se ha tramitado en el Expediente 46.154/23, se justifica la idoneidad técnica de la cesión al Ayuntamiento de los 42 aparcamientos en el sótano -2 y -1 en dicho edificio a construir de VPA en la Parcela 2, por afecciones que generaría su uso público en régimen rotatorio de acceso indiscriminado a los usuarios de las viviendas y plazas de garaje privadas, al no existir una separación constructiva y funcional, lo que resulta de difícil compatibilidad en lo relativo a la circulación rodada y peatonal y su incidencia en instalaciones y servicios del edificio.

En dicho informe técnico se analizan los problemas constructivos que genera la construcción en el edificio de la Parcela 2 de la planta -2 de sótano, considerando que el acceso rodado a estas plantas es a través de la rampa de garaje ya construida del edificio de la parcela 1. Tanto por la complejización técnica de la construcción por el nivel del freático, como por la afección a la adecuada funcionalidad del edificio al precisar la utilización de dos accesos



rodados por planta. En este sentido, en la presente propuesta de Modificación Aislada del PGOU se compromete también por la Propiedad no ejecutar la planta -2 de sótano en el edificio de la Parcela 2, ya que con las plazas de estacionamiento previstas en la planta -1 se da cumplimiento a la dotación obligatoria de estacionamiento de las viviendas del edificio.

En la solicitud previa de informe formulada al Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, se analizan los antecedentes que se han producido en Zaragoza a la hora de planificar y gestionar aparcamientos en rotación o permanentes asimilables al que nos ocupa. No hay precedentes en Zaragoza de gestión de un número de plazas tan reducido (42) de aparcamiento de uso público rotatoria dentro de un aparcamiento privado que pertenece a la comunidad de propietarios del edificio donde se encuentran radicada, sin separación constructiva y funcional.

Por el contrario existen múltiples caso precedentes de los problemas de gestión de aparcamientos públicos municipales de rotación en régimen concesional, que sería de aplicación a esas 42 plazas, al tratarse de una dotación de estacionamiento público. En la solicitud previa formulada se hacen constar los proyectos fallidos de construcción de aparcamientos públicos en régimen de concesión, bajo la plaza Reina Sofia en el barrio de San José y la avenida de la Duquesa Villahermosa en el barrio de Delicias, por la falta de interesados en la adquisición de plazas bajo fórmulas que en ningún caso serían en propiedad, y la falta de interés empresarial en la construcción de un aparcamiento que en su totalidad sea en rotación.

La experiencia previa del Ayuntamiento de Zaragoza confirma que no existe demanda para la adquisición de plazas de aparcamiento que no sean en propiedad, y que los aparcamientos públicos en plazas de rotación necesitan de un volumen de plazas y de una localización para asegurar el interés empresarial en su gestión, que no se dan en las presentes circunstancias de las 42 plazas de garajes de la Parcela 2 del Area G-43-4. Al respecto es inequívoco el pronunciamiento sobre la inviabilidad de la gestión municipal de



las 42 plazas de garaje en cuestión en el informe del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda de 12-24-24 que señala:

"Sin embargo, en cuanto a los se refiere la petición de pronunciamiento sobre el interés público, desde este Servicio Municipal, y en los que respecta exclusivamente a las competencias en materia de gestión de patrimonio, podemos exponer la experiencia en cuanto a los concursos público celebrados que tenían como finalidad la puesta en funcionamiento mediante gestión privada de aparcamiento públicos.

Los casos más recientes afectan a los aparcamientos propuestos bajo la calle Moret, en el entorno de la plaza de los Sitios y el que se encuentra en el sótano del equipamiento destinado a guardería municipal en el parque Bruil.

Moret tiene capacidad para 233 plazas y Bruil para 200 plazas. En ambos casos se optó por desafectar el subsuelo del dominio público y generar una finca especial en régimen de complejo inmobiliario urbanístico que permitiese la enajenación del pleno dominio, ya que en Moret, a través del Servicio de Movilidad se había contemplada la vía concesión administrativa como una solución con ciertas incertidumbres en concurso público dado el escaso tamaño, Bruil fue posterior.

La enajenación del sótano del aparcamiento en parque Bruil (estaba ejecutado en estructura) quedó desierto en un primer concurso, procediendo a su adjudicación mediante bajada de precio en un segundo concurso.

El resto de aparcamientos municipales han sido puestos al servicio público a través de su gestión mediante concesiones administrativas o concesiones de obra que mantiene el carácter demanial de los mismos. El menor de ellos es el situado en el área de intervención de la antigua cárcel de Torrero, con capacidad para 293 plazas, seguidas de Paseo de Calanda, con 304 plazas y mercado Central, con 350.

Continuando con otros aparcamientos municipales: plaza del Pilar, 359 y 595; hospital Clínico, 376; plaza San Francisco, 457 y 475; Violante de Hungría-Auditorio 426; plaza Salamero, 810 y Eduardo Ibarra, 1505.

La experiencia municipal en la puesta al servicio público de garajes bajo rasantes es mediante gestión privada a través de la figura de la concesión administrativa o en pleno dominio como ya se ha expuesto, precisamente como fórmula que permitiese la viabilidad económica para aparcamientos pequeños y por tanto su puesta en uso.

Por tanto, en el caso que nos ocupa, desde el punto de vista de gestión patrimonial y con la finalidad de darle utilidad pública, un garaje para uso rotatorio, de 42 plaza desarrollado en dos plantas sótano integrado en un edificio residencial bajo régimen de comunidad de propietarios, resulta desaconsejable ya que hay un alto riesgo de que una vez construido, la



licitación pública para su puesta en uso quede desierta, ocasionando un bien improductivo y la necesidad de presupuestar su conservación además de riesgos de ocupación ilegal y conflictiva. "

En definitiva, la conveniencia para los intereses públicos de la sustitución económica de la obligación de cesión prevista de 42 plazas de garajes en planta sótano del edificio de VPA a construir en la Parcela 2 del Area G-43-4, que posibilita no ejecutar el sótano -2 de garaje en dicho edificio, evitando los problemas técnicos de ejecución que ocasiona y las afecciones a los usuarios de dichas viviendas, viene determinada por la inviabilidad operativa y económica de la gestión municipal de dichas plazas de garaje manifestada por el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, y la obtención por el Ayuntamiento de una compensación económica equivalente al valor de dichas plazas determinado por dicho Servicio, para poder destinar a las finalidades públicas que determine la Corporación.

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3



1.4 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

A la presente Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza le resulta de aplicación el artículo 85 del TRLUA (RDL 1/2014), y en este sentido contiene la presente Memoria en sus apartados específicos 1.3 y 1.8, la justificación de su necesidad o conveniencia, así como el análisis de sus efectos sobre el territorio. Asimismo, se incluye la ficha escrita vigente y modificada del Area G-43-4, con lo que se define el nuevo contenido del presente documento de Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza, con un grado de precisión similar al PGOU vigente modificado.

La presente propuesta de Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza por su específico objeto y limitado alcance, y considerando que exclusivamente afecta a los suelos de referencia del Area G-43-4 de Suelo Urbano, con la previsión de sustitución económica de la reserva dotacional de cesión al Ayuntamiento de 42 plazas de estacionamiento, no está sujeta a evaluación ambiental estratégica simplificada u ordinaria conforme a la Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental en Aragón

Tampoco esta Modificación Aislada del PGOU incrementa el suelo urbano ni la superficie edificable, ni su densidad a los efectos del artículo 86.1 del TRLUA (RDL 1/2014), ni en lo relativo al artículo 86.4 del TRLUA (RDL 1/2014), tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el PGOU.

Esta Propuesta de Modificación Aislada no afecta ni al sistema de actuación y plan de etapas, ni a la ejecución urbanística del Area G-43-4, y tampoco a las alineaciones, viarios públicos y solares colindantes.

En informe emitido por el Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística se determina que el procedimiento a seguir para la supresión de obligación de cesión de las 42 plazas de estacionamiento de la plana sótano - 2 de la parcela 2 del Area G-43-4 mediante su sustitución económica, es una modificación puntual del PGOU, que se inicia a petición de interesado y que recoge en el presente documento el resto de documentación necesaria para



su tramitación administrativa. También se adjunta certificación registral de la finca objeto de esta Modificación Aislada a los efectos del artículo 86.7 del TRLUA (RDL 1/2014).

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjJ3



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3

1.5 MODIFICACIÓN AISLADA DEL PGOU DE MENOR ENTIDAD.

El procedimiento legal a seguir en la tramitación administrativa de la presente Modificación Aislada del PGOU es el previsto en los artículos 85.3 del TRLUA (RDL 1/2014), considerando que, en función del objeto y alcance de la misma, se trata de una modificación de menor entidad que no afecta a las determinaciones del PGOU propias de la ordenación estructural, conforme se detallan en el artículo 40 del TRLUA (RDL 1/2014). Además, el Ayuntamiento de Zaragoza dispone de la homologación del Gobierno de Aragón, a los efectos del artículo 57.4 del TRLUA (R.D. L1/2014), con la acreditación de la disposición de medios técnicos municipales suficientes para que no resulte preceptiva la intervención del Consejo Provincial de Urbanismo, en virtud de acuerdo adoptado con fecha 22 de octubre del 2013.

En consecuencia, tras la adopción del acuerdo de aprobación inicial de esta Modificación Aislada del PGOU en sesión plenaria del Ayuntamiento de Zaragoza, y posterior sometimiento por el plazo de un mes al trámite de información pública, procederá, en su caso, la adopción del acuerdo de su aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno



1.6 CONTENIDO MATERIAL.

El contenido material de la presente propuesta de Modificación Aislada del PGOU se corresponde con su objeto, y se limita, sin afectar a la ficha gráfica, a la eliminación en las condiciones vinculantes de la ficha escrita del Area G-43-4 de las siguientes condiciones relativas a la cesión de las 42 plazas de estacionamiento en la planta sótano -2 de la finca nº 2:

"El propietario de las fincas nº 1 y 2 deberá ejecutar y ceder gratuitamente al Ayuntamiento un aparcamiento subterráneo en el subsuelo de la finca nº 2, con una dotación mínima de 42 plazas de garaje. Se ubicará en la planta de sótano -2 y, si resulta necesario para alcanzar la dotación exigida, en una parte de la planta de sótano -1.

Mientras no se pueda ejecutar dicho aparcamiento, se dispondrá de un aparcamiento con carácter provisional en el solar de la finca nº 2".

Dichas condiciones vinculantes se proponen sustituir por la siguiente condición:

"Se propone que se obligue al propietario de la finca nº 2, de conformidad con el informe del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda de 12-2-24 (Expdt:46.154/23), a la sustitución económica mediante convenio de gestión urbanística de la obligación de cesión de 42 plazas de garaje al Ayuntamiento de Zaragoza, y que no se ejecute el aparcamiento en la planta de sótano -2 de dicha finca"



1.7 CONTENIDO FORMAL.

La presente propuesta de Modificación Aislada del PGOU con objeto de posibilitar la sustitución económica mediante convenio de gestión urbanística de la obligación de cesión de 42 plazas de garajes en planta sótano -2 del edificio a construir en la Parcela 2 del Area G-43-4, así como la inejecución de dicha planta sótano -2, en cumplimiento del artículo 85.1 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón (D.L 1/2014), y para que tenga la definición del nuevo contenido propuesto en esta Modificación del PGOU similar al contenido modificado del PGOU actual, contiene, además de la Memoria Justificativa, la siguiente documentación con la ficha del Area G-43-4 del vigente PGOU por la presente propuesta de Modificación Aislada del PGOU:

- Ficha vigente del PGOU del Area G-43-4
- Ficha escrita modificada propuesta del Area G-43-4

No resultan afectados los Planos de Clasificación y Calificación de suelo del vigente PGOU, ni tampoco la ficha gráfica del Area G-43-4



1.8 EFECTO TERRITORIAL.

Esta Modificación Aislada del PGOU conlleva la inejecución de la planta sótano -2 del edificio a construir en la Parcela 2 del Area G-43-4, así como la sustitución por su equivalente económico mediante convenio de gestión urbanística de la obligación de cesión de 42 plazas de estacionamiento al Ayuntamiento de Zaragoza, sin que conlleve afección relevante a la situación de movilidad existente. En consecuencia, dado su objeto, se entiende que la presente propuesta de Modificación Aislada del PGOU carece de nuevos efectos negativos tanto sobre el territorio como sobre la estructura de la ciudad.

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MITYxNDM2NjI3



EQUIPO REDACTOR:

BELDA
GRABALOS
JAVIER JOSE
- 25456959F

Firmado digitalmente por BELDA
GRABALOS JAVIER JOSE -
25456959F
Nombre de reconocimiento (DN):
c=E5,
serialNumber=IDCES-25456959F,
givenName=JAVIER JOSE,
sn=BELDA GRABALOS, cn=BELDA
GRABALOS JAVIER JOSE -
25456959F
Fecha: 2024.06.06 11:04:25 +02'00'

Fdo.: Javier J. Belda Grávalos
Arquitecto

PISA BENITO
PABLO -
25151066Z

Firmado
digitalmente por
PISA BENITO PABLO
- 25151066Z
Fecha: 2024.06.05
17:46:16 +02'00'

Fdo.: Pablo Pisa Benito
Abogado

ENTIDAD PROMOTORA: GESTION COMUN CBC, S.L.

Firmado por BONED JULIANI JAVIER
ALBERTO - ***5546** el día
05/06/2024 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Fdo.: Javier Boned Juliani

JUNIO 2024

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

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

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
SECRETARIA GENERAL DEL PLENO

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **29 MAYO 2025**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
SECRETARIA GENERAL DEL PLENO



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2Njl3

ANEXOS

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	PROP MODIF-CESION APARCAMIENTO- PGOU AI G43-4	ID FIRMA	12185109	PÁGINA	30 / 71
FIRMADO POR 1 FIRMANTE			FECHA FIRMA		
1. GESTIÓN COMÚN C.B.C., SL (JAVIER ALBERTO BONED JULIANI) - EL/LA CIUDADANO/A			12 de junio de 2024		



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODIwMzk4OTY3MITYxNDM2NjI3

3.1. ACTUACIONES EXPEDIENTE 46.154/2023:

- Solicitud motivada de informe sobre el interés público municipal actual concurrente en la obligación de cesión de 42 plazas de garaje al Ayuntamiento en la Parcela 2 del Area G-43-4.
- Informe técnico del arquitecto redactor del Proyecto del Edificio de la Parcela 2, relativo a las condiciones de ejecución y utilización de las 42 plazas de garaje con previsión en el PGOU de cesión al Ayuntamiento
- Informe del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda de 12-2-24 sobre la viabilidad económica de la cesión al Ayuntamiento de las 42 plazas de garaje en la Parcela 3 del Area G-43-4.
- Remisión del Informe del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda de 12-2-24 al Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística por el Jefe de Departamento de Estudios y Programas de Suelo y Vivienda, y emisión de informe por la Jefa del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística.
- Cumplimentación de trámite de audiencia otorgad al interesado sobre los informes de los Servicios Municipales.
- Resolución del Gerente de Urbanismo de 21-3-24



AL GERENTE DE URBANISMO

D. JAVIER BONED JULIANI, mayor de edad, con D.N.I. nº 25.155.466-K, actuando en representación de la entidad mercantil "Gestión Común CBC, S.L", con C.I.F nº B-50913540, conforme ya consta acreditado, con domicilio en Zaragoza (50003), C/Coso 42, 3º, y dirección de correo electrónico para notificaciones electrónicas: desarrollo@gestioncomun.com, comparece y, conforme mejor proceda, **EXPONE:**

PRIMERO.- La entidad que represento ha promovido la construcción, ya finalizada, del edificio residencial de la Parcela 1 del Área G-43-4, y ha presentado Proyecto Básico y de Ejecución para la construcción en la Parcela 2 del Área G-43-4 de edificio de 22 viviendas de VPA, garaje y trasteros, que se tramita en el Ayuntamiento de Zaragoza con el nº de Expediente 15.092/2023. En dicho Proyecto, con objeto de dar cumplimiento a la condición vinculante establecida en la vigente ficha del Área G-43-4 del PGOU de Zaragoza de ejecutar y ceder gratuitamente al Ayuntamiento una dotación mínima de 42 plazas de garaje en la Parcela 2 del Área, se prevén dos plantas de sótano, en el sótano -2 resultan un total de 31 plazas, y las restantes 11 plazas se ubicarían en el sótano -1 junto con las 22 plazas de dotación por cada vivienda.

SEGUNDO.- El PGOU del 2001 clasificaba los suelos de la actual Área G-43-4 como Suelo Urbano Consolidado, e incluía una parcela con calificación de Equipamiento de Enseñanza de uso privado, en cuanto a la porción situada al Sur, otra parcela de Equipamiento Público, respecto a la porción situada al norte, y un porción de viario público de la Calle Teniente Ruiz de Zárate.

La Modificación Aislada nº 62 del PGOU fue la que delimitó el Área G-43-4, y aplicó en esta Área de Suelo Urbano la reserva de dotación local de estacionamiento en espacio público prevista para los Planes Parciales en la Ley Urbanística de Aragón 3/2009, resultando 42 plazas de estacionamiento público. En la ficha del Área G-43-4 de la Modificación Aislada nº 62 del PGOU se establecen los siguientes objetivos de ordenación y condiciones vinculantes:

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Modificar calificación de parcela EE(PV) 43.04, pasando de un Equipamiento Escolar de Uso Privado a la zona G 43-4.
- Asignar la edificabilidad residencial de 1.55 m2/m2.
- Obtención Zonas verdes en la parcela ER(PU) 43.01 para incorporar al corredor verde de la calle Alberto Casañal Shaker.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La parcela EE(PV) 43.04 se aprovechará para la ejecución de 190 viviendas, 133 libres y 27 de protección oficial en parcela de promoción privada y 30 de protección oficial en parcela del Ayuntamiento, con un total de 16.250 m2 de residencial y 2.650 m2 de otros usos en planta baja y para la ubicación de un equipamiento de uso a definir de 5.467,58 m2. Se reserva también dentro de la parcela un paseo peatonal de 855 m2.
- Se obtiene también una reserva de suelo de vivienda social de alquiler autonómica de 1.084 m2.
- Se destina la parcela ER(PU) 43.01 de 3.714 m2 para zona verde en continuidad con el corredor verde de la calle Alberto Casañal Shaker.
- El propietario del suelo del área de intervención deberá ejecutar la urbanización de los espacios libres incluidos en el ámbito. Así mismo, se encargará de la construcción del parking subterráneo bajo paseo verde peatonal de 855 m2.



La Modificación Aislada nº 167 del PGOU reordena el Área G-43-4, y determina en la ficha de dicha Área como condición vinculante la ejecución y cesión al Ayuntamiento de 42 plazas de garaje en el subsuelo de la finca nº 2 del Área. La Modificación Aislada nº 167 del PGOU establece en la ficha del Área los siguientes objetivos de ordenación y condiciones vinculantes:

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Modificar la ordenación y estructura parcelaria del área, incorporando las parcelas destinadas inicialmente a VPO y VSA, y la parcela de viario y zona verde, al Equipamiento Escolar de Uso Público.
- Modificar la ordenación de la finca nº 1 para plantear una nueva volumetría, transformando parte del aprovechamiento de otros usos en edificabilidad residencial.
- Zonificar franja de zona verde en Avenida de San Juan de la Peña en sustitución de la zona verde incorporada al Equipamiento educativo.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La parcela EE(PV) 43.04 se aprovechará para la ejecución de 160 viviendas, 133 libres y 27 de protección oficial en parcela de promoción privada, con un total de 15.550 m² de residencial y 350 m² de otros usos en planta baja.
- El propietario de las fincas nº 1 y 2 deberá ejecutar la urbanización de los espacios libres incluidos en el ámbito.
- El propietario de las fincas nº 1 y 2 deberá ejecutar y ceder gratuitamente al Ayuntamiento un aparcamiento subterráneo en el subsuelo de la finca nº 2, con una dotación mínima de 42 plazas de garaje. Se ubicará en la planta de sótano -2 y, si resulta necesario para alcanzar la dotación exigida, en una parte de la planta de sótano -1.
- Mientras no se pueda ejecutar dicho aparcamiento, se dispondrá de un aparcamiento con carácter provisional en el solar de la finca nº 2.
- El propietario de las fincas nº 1 y 2 deberá poner a disposición del Ayuntamiento un local en planta baja destinado a Equipamiento público con una superficie construida aproximada de 435 m².

La Modificación Aislada nº 190 del PGOU se limita a rectificar el Área de Movimiento de la Edificación de Plantas Baja y Alzadas de la Finca nº1 (se adjunta como anexo 1 ficha vigente del Área), sin alterar los objetivos de ordenación y condiciones vinculantes de la Modificación Aislada nº 167.

TERCERO.- Como Anexo nº 2 a la presente solicitud se adjunta informe técnico del Arquitecto Superior D. Javier Belda Grávalos, redactor del Proyecto de Edificación de la Parcela 2, y redactor del Proyecto y Director de Obra del edificio ya construido de la Parcela 1, en el que se analizan los problemas constructivos que genera la construcción en el edificio de la Parcela 2 de la planta -2 de sótano, considerando que el acceso rodado a estas plantas es a través de la rampa de garaje ya construida del edificio de la parcela 1. Tanto por la complejidad técnica de la construcción por el nivel del freático, como por la afección a la adecuada funcionalidad del edificio, al precisar la utilización de dos accesos rodados por planta, ya que, si no se precisara de la cesión de los estacionamientos al Ayuntamiento, no se construiría la planta -2 de sótano en el edificio de la parcela 2. Al respecto se señala lo siguiente en el informe técnico adjunto:

"En mi calidad de proyectista y director de obra de la edificación construida en la finca nº 1 contigua al solar de referencia, conozco las características geotécnicas del subsuelo del solar, así como la cercanía del nivel freático a la cota de cimentación del edificio. De manera resumida, señalaremos que la combinación de la existencia en



subsuelo de estratos de arena con un nivel freático que en ocasiones superaba la cota de cimentación impuso una complejidad técnica añadida a la ejecución de la obra. Es absolutamente seguro que esta circunstancia se repita en la edificación de la finca objeto de informe.

(....)

Para poder ubicar en proyecto todas estas dotaciones es imprescindible utilizar los dos accesos rodados que en cada planta deja la rampa existente en la finca colindante. De otra manera, sería necesario colocar dos rampas que conectaran interiormente las dos plantas de sótano. Pero ello implicaría la eliminación de un importante número de plazas de garaje y numerosos trasteros, incumpliendo de esa manera la exigencia normativa.

Dadas las dificultades de carácter técnico que se esperan en este subsuelo, y visto que la dotación propia de las viviendas puede ubicarse en un espacio inferior al de una planta de sótano, como muestra el proyecto en tramitación, puedo afirmar con seguridad que si no existiera la obligación de ejecutar y ceder gratuitamente al ayuntamiento un aparcamiento subterráneo con una dotación mínima de 42 plazas en esta parcela, solamente se habría proyectado una planta de sótano, en lugar de las dos previstas".

CUARTO.- Otro aspecto que cuestiona la idoneidad técnica de la cesión al Ayuntamiento de los 42 aparcamientos en el sótano -2 y -1 en el edificio a construir de VPA en la Parcela 2, son las afecciones que pueden generar su uso público en régimen rotatorio de acceso indiscriminado, a los usuarios de las viviendas y plazas de garaje privadas, al no poder existir una separación constructiva y funcional, lo que resulta de difícil compatibilidad.

En el informe técnico adjunto se detallan además de las siguientes afecciones concretas que suponen para el edificio a construir en la Parcela 2, tanto a su circulación rodada y peatonal como para sus instalaciones y servicios, la previsión de la construcción y cesión de las 42 plazas de garaje en Sótano -2 y Sótano -1 para su uso público en régimen rotatorio:

-Circulación Rodada: Los accesos rodados a las plazas tendrán que disponer de dispositivos de control de acceso, barrera y dispensador y colector de tiques tanto para la entrada como para la salida.

Si este control se establece en el acceso a la rampa desde el vial, afectará al acceso de los aparcamientos del edificio de la finca nº 1 colindante, ya en uso con 154 plazas de garaje. Pero si se establece directamente en el acceso a cada uno de los dos sótanos de la finca nº 2 desde la rampa, ello obligará a eliminar la cancela actualmente existente en el acceso a la rampa desde el vial.

En la práctica, la necesidad de disponer el acceso rodado al aparcamiento en rotación implicaría que cualquier persona podrá acceder libremente a las plantas de sótano de este edificio (y, como veremos más adelante, a cualquier planta del edificio). Esta imposibilidad de controlar el acceso a esos espacios privativos del edificio es claramente incompatible con la legítima existencia de trasteros y plazas de



aparcamiento de titularidad privada en dichas plantas. Entre otras cosas, por problemas de inseguridad ciudadana que comporta.

Con una longitud total de casi cincuenta metros y bajo rasante (casi la mitad de él está en sótano -2), este espacio de grandes dimensiones ocupado por la rampa queda totalmente oculto a la vista desde la vía pública y además se configura como un fondo de saco. Si ese espacio no es vigilado directamente mediante personal con presencia constante, la falta de seguridad en ese espacio sería de todo punto inaceptable, y constituiría un espacio peligroso, especialmente para las personas más vulnerables. Estas deficientes condiciones de calidad y seguridad de los accesos a garajes afectarían tanto a las veintidós viviendas protegidas proyectadas en la finca nº 2 como a las 111 que existen en el edificio de la finca nº 1.

Por otra parte, si el aparcamiento público funcionara en régimen de rotación sería imprescindible que ese aparcamiento en rotación tuviera dos accesos independientes, uno para entrada y otro para salida (Art. 12 de las Ordenanzas de Zaragoza para la Construcción, Instalación y Uso de Estacionamientos y Garajes). Esto sólo podría lograrse creando dos conexiones interiores entre plantas de forma que pudiera crearse un recorrido que permitiera que por una planta se entrara y por la otra se saliera, además de la comunicación en sentido contrario entre ambas plantas. Pero esto obligaría a reducir notablemente el número de plazas creadas, como ya se advirtió. Es decir que cumplir esta condición implicaría necesariamente incumplir las exigencias normativas de dotación de aparcamiento para este caso, conseguirse si acceso.

-Circulaciones Peatonales: Como se ha recordado ya, las circulaciones peatonales para acceder o para salir de estas plantas de sótano son necesariamente los dos núcleos de comunicación vertical del edificio, que conectan con la vía pública a través de los dos zaguanes de planta baja. Para que esta situación fuera compatible con un aparcamiento en régimen de rotación sería necesario que cualquier persona pudiera acceder al zaguán mediante la simple acreditación de haber aparcado el coche en ese aparcamiento.

En relación con la evacuación de los sótanos en caso de incendio, es preciso recordar que las vías de evacuación deben permanecer libre en todo momento, por lo que es inviable interponer cualquier obstáculo al libre acceso de personas desde el sótano hasta los zaguanes de salida del edificio. Tampoco sería técnicamente viable utilizar la rampa de acceso rodado para evacuación peatonal, porque no está permitido por la normativa vigente. Tampoco creo posible la creación de nuevos elementos de evacuación específicos para este aparcamiento, pues obligaría a reducir la dotación de estacionamiento por debajo de lo exigible, además de resultar desproporcionado en la edificación proyectada.

A la vista de las condiciones técnicas que deben cumplir estas circulaciones peatonales, tengo para mí que la utilización de este aparcamiento en régimen de rotación va a suponer la generación de importantes problemas de inseguridad en las viviendas y garajes proyectados, por la imposibilidad de mantener la privacidad de los elementos comunes de acceso a las viviendas. Tengamos en cuenta que desde el zaguán existe necesariamente libre acceso a los ascensores y escaleras que dan acceso a todas las viviendas.

El hecho de que las viviendas proyectadas en este edificio vayan a gozar de protección público hace que el déficit de seguridad y privacidad que provocará en ellas



el funcionamiento de este aparcamiento en régimen de rotación todavía resulta más inadecuado y preocupante, a mi modo de ver.

-Instalaciones y Servicios: Puesto que las plazas de aparcamiento que estarían en régimen de rotación comparten espacio en planta con el resto de los elementos privativos del inmueble, es necesario analizar la incidencia de esa situación sobre las distintas instalaciones y servicios del edificio.

La instalación de iluminación de las plantas tendrá un uso compartido sin que sea viable su separación. Así pues, deberá acordarse el reparto del coste de su uso y mantenimiento entre el titular del aparcamiento y la comunidad de propietarios.

La instalación de protección contra incendios también es única, así como la instalación de ventilación. Así pues, también deberá acordarse el reparto del coste del uso y mantenimiento de estas instalaciones entre el titular del aparcamiento y la comunidad de propietarios.

Si se establece un aparcamiento en régimen rotatorio deberá darse cumplimiento a todas las exigencias normativas que le son de aplicación. En otras cuestiones, debe dotarse el aparcamiento de los aseos públicos exigidos (en este caso, un inodoro y un lavabo para usuarios de cada sexo según Art. 43 de las Ordenanzas de Zaragoza para la Construcción, Instalación y Uso de Estacionamientos y Garajes). Ubicar estos aseos implicará la eliminación de alguna plaza de garaje más.

También será necesario disponer de los correspondientes elementos para atención a los usuarios. Como mínimo será necesario ubicar los cajeros automáticos y crear una pequeña oficina en la que eventualmente pueda trabajar una persona. En este espacio debería haber un mostrador de atención al público aunque solo sea con horario parcial. Nada de esto tiene cabida en el proyecto desarrollado sin afectar a la dotación proyectada.

Con carácter orientativo, puede considerarse que el establecimiento de estas instalaciones y servicios supondrá la pérdida de dos o tres plazas de garaje más”.

QUINTO.- Con la presente solicitud también se solicita que se informe por el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, sobre la viabilidad a fecha actual de la gestión y explotación municipal de los 42 aparcamientos en el sótano -2 y -1 en el edificio a construir de VPA en la Parcela 2 para su uso público en régimen rotatorio (al tratarse de una dotación de estacionamiento público) . Al respecto en el informe técnico adjunta se señala:

“Por otra parte, debo advertir que el establecimiento de este régimen rotatorio de utilización no parece ajustarse muy bien a esta dotación desde el punto de vista de su posible aportación a la mejora de la movilidad urbana.

Si se examina la revisión del Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de Zaragoza vigente en la actualidad, llegaremos a la conclusión de que este aparcamiento público no parece constituir un buen candidato para el modelo de “aparcamiento por horas”, puesto que este modelo resulta apropiado en las proximidades del centro urbano, según el PMUS. Y este no es el caso.



Tampoco parece razonable considerarlo como un buen aparcamiento disuasorio, pues sus condiciones específicas son totalmente divergentes de las que el PMUS propone para ese tipo de aparcamientos."

Por otro lado, es preciso señalar los antecedentes que se han producido en Zaragoza a la hora de planificar y gestionar aparcamientos en rotación o permanentes asimilables al que nos ocupa. No hay precedentes conocidos en Zaragoza de gestión de tal volumen de plazas (42) de aparcamiento de uso público dentro de un aparcamiento privado que pertenece a la comunidad de propietarios del edificio donde se encuentran radicada, sin separación constructiva y funcional. Sí que existen precedentes claros de los problemas de gestión de aparcamientos públicos de medianas dimensiones en régimen concesional, régimen que sería de aplicación a esas 42 plazas, al tratarse de una dotación de estacionamiento público.

Los referentes directos más claros son los proyectos fallidos de construcción de aparcamientos públicos en régimen de concesión, bajo la plaza Reina Sofía en el barrio de San José y la avenida de la Duquesa Villahermosa en el barrio de Delicias. Las razones: la falta de interesados en la adquisición de plazas bajo formulas que en ningún caso serían en propiedad y la falta de interés empresarial en la construcción de un aparcamiento que en su totalidad sea en rotación. Circunstancias reconocidas por los propios servicios técnicos municipales en la Modificación Aislada 104 del PGOU (expediente 471.353/2013) que dio origen a la enajenación del subsuelo de la calle Segismundo Moret para la construcción de un aparcamiento. Al respecto se señala:

Tampoco ha sido alentadora la experiencia de los últimos doce años en la construcción de estacionamientos públicos en régimen de concesión, hasta el punto de tener que suspenderse las obras proyectadas bajo la plaza de la Reina Sofía en San José y la avenida de la Duquesa de Villahermosa en Delicias por falta de interesados en la adquisición de las plazas.

Otro de los proyectos recientes que inducen a pensar en las dificultades de gestión para el Ayuntamiento de Zaragoza de las 42 plazas de aparcamiento del Área G-43-4, es el proyecto de aparcamiento público del subsuelo de la escuela infantil municipal del Parque Bruil, que derivo en la Modificación Aislada nº 115 del PGOU de Zaragoza (expediente 1.375.969/2015), precisamente para soslayar los problemas de gestión del aparcamiento en régimen concesional, pasando a ser susceptible de enajenación. En la memoria que acompaña la Modificación Puntual nº 115 se volvía a constar por los servicios técnicos municipales las escasas posibilidades de encontrar licitadores para una posible concesión, y ello teniendo en cuenta que se trataba de un aparcamiento para 175 plazas de las que el 100 % son plazas vinculadas a la dotación de estacionamiento público, con demanda constatada por los servicios técnicos. Una vez culminado el procedimiento de patrimonialización, no ha sido hasta el tercer intento de enajenación cuando el Ayuntamiento ha conseguido su venta.

En definitiva, la experiencia previa del Ayuntamiento de Zaragoza parece confirmar que no existe demanda para la adquisición de plazas de aparcamiento que no sean en propiedad, y que los aparcamientos públicos en plazas de rotación necesitan de



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3

un volumen de plazas y de una localización para asegurar el interés empresarial en su gestión, que no se dan en las presentes circunstancias de la Parcela 2 del Area G-43-4.

Por lo expuesto,

SOLICITA: Que, considerando las dificultades constructivas del sótano -2 del edificio proyectado en la Parcela 2, las relevantes afecciones en la circulación viaria, peatonal y en las instalaciones y servicios del edificio de 22 viviendas de VPA, con garajes y trasteros a construir en la parcela 2 del Área G-43-4, que supone la construcción y cesión al Ayuntamiento de 42 plazas de aparcamiento en el sótano -1 y -2 en dicho edificio, así como la difícil gestión y viabilidad de su explotación municipal, se informe sobre el interés público municipal actual concurrente al respecto, y, en su caso, si procede, se concrete cuál es la posibilidad de la sustitución de dicha obligación de cesión de las 42 plazas de garaje al Ayuntamiento por otra obligación alternativa de interés público municipal.

Zaragoza, a 4 de julio del 2023.

Firmado por BONED JULIANI JAVIER
ALBERTO - ***5546** el día
06/07/2023 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Fdo.: Javier Boned Juliani

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA.- GERENCIA DE URBANISMO.- SERVICIO DE
ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA.- Via Hispanidad nº 20 (Edificio Seminario).-
50009 ZARAGOZA.

[illegible]



DATOS DE REGISTRO

Nº de entrada: 2023121139

Fecha de entrada: 07/07/2023 11:53:57

DATOS DEL INTERESADO

Identificación: B50799667

Nombre: TERRITORIO Y RECURSOS SLP

Teléfono: 625049913

E-mail: ppisa@reicaz.com

DATOS DE NOTIFICACIÓN/COMUNICACIÓN

Tipo: Electrónica

E-mail aviso: ppisa@reicaz.com

OTROS DATOS

Destinatario: AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

ASUNTO

Servicio de Administración de Suelo y Vivienda

SOLICITA

Que, considerando las dificultades constructivas del sótano -2 del edificio proyectado en la Parcela 2, las relevantes afecciones en la circulación viaria, peatonal y en las instalaciones y servicios del edificio de 22 viviendas de VPA, con garajes y trasteros a construir en la parcela 2 del Área G-43-4, que supone la construcción y cesión al Ayuntamiento de 42 plazas de aparcamiento en el sótano -1 y -2 en dicho edificio, así como la difícil gestión y viabilidad de su explotación municipal, se informe sobre el interés público municipal actual concurrente al respecto, y, en su caso, si procede, se concrete cuál es la posibilidad de la sustitución de dicha obligación de cesión de las 42 plazas de garaje al Ayuntamiento por otra obligación alternativa de interés público municipal.

DOCUMENTOS PRESENTADOS

INSTANCIA GENERAL (CSV: 50297MTY40DcyMzYwMTQ1NzcwMTEwNzY4)

ANEXO2 (CSV: 50297MTY40DcyMzU5Mzk5NTgxNjc0Nzcw)

SOLICITUD SUELO (CSV: 50297MTY40DcyMzU1NzAyNDY3MzM5NjMy)

ANEXO1 (CSV: 50297MTY40DcyMzU3NzM5Mzg4MTkyNzUx)

NOTA INFORMATIVA PROTECCIÓN DE DATOS.

Al amparo de lo previsto en el Reglamento europeo (UE) 2016/679 de 27 de abril de Protección de Datos (RGPD), y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los derechos digitales (LOPD-GDD), se le INFORMA que los datos personales aportados por usted en este documento-expediente serán incorporados a un fichero titularidad del Ayuntamiento de Zaragoza, que actuará como RESPONSABLE del TRATAMIENTO de los mismos. El uso de estos datos se limitará exclusivamente a los procedimientos, actividades y servicios que sean de competencia municipal según la Legislación de Régimen Local, que gestionan los diferentes Servicios, Unidades, Oficinas, Departamentos y demás órganos de la Estructura municipal por Áreas, pudiendo ser cedidos a otras Administraciones públicas en el ejercicio fundado en el cumplimiento de una obligación legal, o en el cumplimiento de una misión realizada en interés público, o en el ejercicio de poderes públicos conferidos a este Ayuntamiento, cuando derive de una competencia atribuida por una norma con rango de ley. Podrá ejercer, en su caso, los derechos personales de acceso, rectificación, oposición, cancelación y otros previstos en la normativa de protección de datos, dirigiéndose al órgano o unidad gestora de sus datos incorporados al expediente electrónico, y utilizando los formularios descargables en el enlace de la sede electrónica <https://www.zaragoza.es/sede/servicio/tramite/23680>

Documento NO válido si falta la firma o el número de entrada en el Ayuntamiento

DOCUMENTO	ACUSE DE RECIBO - ENTRADA 2023121139	ID FIRMA	10823225	PÁGINA	1 / 1
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA - SELLO DE ORGANO				07 de julio de 2023	





EDIFICIO DE 22 VIVIENDAS VPA, GARAJES
Y TRASTEROS SITO EN
C/ TENIENTE ORTIZ DE ZÁRATE, nº24
ZARAGOZA

**INFORME TÉCNICO DEL PROYECTISTA RELATIVO A
LAS CONDICIONES TÉCNICAS DE UTILIZACIÓN DE
LA DOTACIÓN DE 42 PLAZAS DE APARCAMIENTO
PÚBLICO CONTEMPLADAS EN PROYECTO.**

JUNIO DE 2023

SOLICITANTE: GESTIÓN COMÚN CBC, S.L.
ARQUITECTO: JAVIER J. BELDA GRÁBALOS

BELDA ARQUITECTURA – C/ SAN IGNACIO DE LOYOLA 3, 1º B, 50008 ZARAGOZA
www.beldaarquitectura.com



ÍNDICE DEL INFORME TÉCNICO

1. DATOS BÁSICOS

- 1.1. Objeto del Informe Técnico
- 1.2. Encargo del Informe Técnico
- 1.3. Autor del Informe Técnico

2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DE LA DOTACIÓN CONTEMPLADA EN PROYECTO

- 2.1. Descripción y justificación de la dotación
- 2.2. Condiciones técnicas de utilización
- 2.3. Conclusión

ANEJOS AL INFORME

Anejo nº 1: Plantas de Sótano del Proyecto visado.

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3



1. DATOS BÁSICOS

1.1. OBJETO DEL INFORME TÉCNICO

Recientemente se ha redactado el Proyecto Básico y de Ejecución que define las obras necesarias para la construcción de 22 viviendas VPA, garajes y trasteros en C/ Teniente Ortiz de Zárate nº 24 de la localidad de Zaragoza. A fin de poder ejecutar la obra proyectada, se ha solicitado licencia urbanística que está en tramitación en el Ayuntamiento de Zaragoza con número de expediente 15.092/2023.

Como quiera que el citado proyecto contempla la obligación establecida por el planeamiento urbanístico vigente de ceder 42 plazas de aparcamiento al ayuntamiento para su utilización como aparcamiento público, a instancia del Promotor del proyecto se redacta el presente informe para señalar las condiciones técnicas en que se podrá llevar a cabo la utilización de las citadas plazas de aparcamiento público.

1.2. ENCARGO DEL INFORME TÉCNICO

El encargo del presente Informe Técnico fue realizado el 5 de junio de 2023 por D. JAVIER BONED JULIANI, con D.N.I nº 25.155.466-K, en nombre y representación de GESTIÓN COMÚN CBC, S.L. con domicilio en C/ Coso nº 42, planta 3ª de la localidad de Zaragoza y C.I.F. nº B-50913540.

1.3. AUTOR DEL INFORME TÉCNICO

El presente Informe Técnico ha sido redactado por D. JAVIER JOSÉ BELDA GRÁBALOS, perteneciente al C.O.A.A., colegiado en la Delegación de Zaragoza con el nº 3.174, domiciliado en Zaragoza, calle San Ignacio de Loyola nº 3, 1º B.



2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DE LA DOTACIÓN CONTEMPLADA EN PROYECTO

2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN

Como es sabido, el planeamiento urbanístico vigente establece sobre la parcela objeto de proyecto la exigencia de ejecutar y ceder gratuitamente al ayuntamiento un aparcamiento subterráneo con una dotación mínima de 42 plazas. El propio planeamiento señala literalmente que el aparcamiento *"se ubicará en la planta de sótano -2 y, al resultar necesario para alcanzar la dotación exigida, en una parte de la planta de sótano -1"*.

Tal como se expone en la descripción de la propuesta arquitectónica en tramitación, el edificio proyectado cuenta bajo rasante con dos plantas de sótano destinadas a estacionamiento de vehículos y a cuartos trasteros. El acceso rodado a estas plantas se produce a través de la rampa de garaje ya existente en la finca nº 1 contigua al solar de referencia, para lo que se han establecido las correspondientes servidumbres de paso. La conexión peatonal entre plantas se realiza a través de dos núcleos de comunicaciones con acceso a sendos zaguanes ubicados en C/ Ortiz de Zárate.

Partiendo de esta base, al objeto de dar cumplimiento a la exigencia normativa, se han dispuesto las plazas de aparcamiento en las plantas de sótano, y se han señalado en los planos de distribución las 42 plazas de aparcamiento público que deberán cederse al ayuntamiento para someterlas a uso público.

Como puede comprobarse, se han ubicado en la planta de Sótano -2 un total de 31 plazas de aparcamiento público que deberán cederse al ayuntamiento, mientras que en la planta de Sótano -1 se han ubicado las 11 plazas restantes que no caben en la planta de Sótano -2. Además, en esta planta de Sótano -1 se han ubicado las 22 plazas de aparcamiento que constituyen la dotación de aparcamiento exigible para las viviendas proyectadas.

Pueden consultarse en el Anejo nº 1 los planos descriptivos de las plantas de sótano -1 y -2.

Hay que señalar, antes de seguir, las siguientes CIRCUNSTANCIAS ADICIONALES:

- En mi calidad de proyectista y director de obra de la edificación construida en la finca nº 1 contigua al solar de referencia, conozco las características geotécnicas del subsuelo del solar, así como la cercanía del nivel freático a la cota de cimentación del edificio. De manera resumida, señalaremos que la combinación de la existencia en subsuelo de estratos de arena con un nivel freático que en ocasiones superaba la cota de cimentación impuso una complejidad técnica



añadida a la ejecución de la obra. Es absolutamente seguro que esta circunstancia se repita en la edificación de la finca objeto de informe.

- En todo caso, por los motivos expuestos, tengo para mí que debe descartarse totalmente la construcción de un tercer sótano en el solar, puesto que exigirá la utilización de medios técnicos desproporcionados que comprometerían la viabilidad de la operación significativamente.
- En mi calidad de redactor del proyecto de referencia, he estudiado con detenimiento las distintas opciones y alternativas posibles para el diseño del edificio. En esas dos plantas de sótano es necesario incorporar toda la dotación de aparcamiento público (que el propio planeamiento ya reconocía que era imposible de ubicar en una sola planta) y la dotación de aparcamiento de las viviendas, que va a quedar en una sola planta por vivienda (aunque habría resultado deseable disponer alguna plaza más de las estrictamente exigidas por normativa), además de cuartos trasteros y algunos elementos de instalaciones al servicio del edificio.
- Para poder ubicar en proyecto todas estas dotaciones es imprescindible utilizar los dos accesos rodados que en cada planta deja la rampa existente en la finca colindante. De otra manera, sería necesario colocar dos rampas que conectaran interiormente las dos plantas de sótano. Pero ello implicaría la eliminación de un importante número de plazas de garaje y numerosos trasteros, incumpliendo de esa manera la exigencia normativa.
- Dadas las dificultades de carácter técnico que se esperan en este subsuelo, y visto que la dotación propia de las viviendas puede ubicarse en un espacio inferior al de una planta de sótano, como muestra el proyecto en tramitación, puedo afirmar con seguridad que si no existiera la obligación de ejecutar y ceder gratuitamente al ayuntamiento un aparcamiento subterráneo con una dotación mínima de 42 plazas en esta parcela, solamente se habría proyectado una planta de sótano, en lugar de las dos previstas.

2.2. CONDICIONES TÉCNICAS DE UTILIZACIÓN DE LA DOTACIÓN

A continuación vamos a repasar las condiciones técnicas que deben cumplirse para poder llevar a cabo la utilización de estas plazas que deben cederse al ayuntamiento para su uso público. Partimos de la hipótesis de que la utilización de esta dotación de aparcamiento público se va a llevar a cabo en régimen de aparcamiento rotatorio, en el que cualquiera de sus plazas podrá ser utilizada por cualquier vehículo que acceda a ella y pague por el periodo en el que disfrute de la plaza. Y ello, en las condiciones que se establezcan para ello.



CONSIDERACIONES PREVIAS

1. Como ya se sabe, en el caso de aparcamientos en que conviven aparcamientos públicos y aparcamientos privados lo deseable es la separación funcional entre ambos. En este caso, sin embargo, esto no es posible. Para el caso en que se opte por establecer este aparcamiento subterráneo público en régimen de rotación sin la más que recomendable separación funcional respecto al aparcamiento privado, el técnico que suscribe describe a continuación las condiciones técnicas que, con carácter preliminar, estima que deberían tenerse en cuenta:
2. Por otra parte, debo advertir que el establecimiento de este régimen rotatorio de utilización no parece ajustarse muy bien a esta dotación desde el punto de vista de su posible aportación a la mejora de la movilidad urbana.

Si se examina la revisión del Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de Zaragoza vigente en la actualidad, llegaremos a la conclusión de que este aparcamiento público no parece constituir un buen candidato para el modelo de "aparcamiento por horas", puesto que este modelo resulta apropiado en las proximidades del centro urbano, según el PMUS. Y este no es el caso.

Tampoco parece razonable considerarlo como un buen aparcamiento disuasorio, pues sus condiciones específicas son totalmente divergentes de las que el PMUS propone para ese tipo de aparcamientos.

CIRCULACIÓN RODADA

1. Los accesos rodados a las plazas tendrán que disponer de dispositivos de control de acceso, barrera y dispensador y colector de tiques tanto para la entrada como para la salida.
2. Si este control se establece en el acceso a la rampa desde el vial, afectará al acceso de los aparcamientos del edificio de la finca nº 1 colindante, ya en uso con 154 plazas de garaje. Pero si se establece directamente en el acceso a cada uno de los dos sótanos de la finca nº 2 desde la rampa, ello obligará a eliminar la cancela actualmente existente en el acceso a la rampa desde el vial.
3. En la práctica, la necesidad de disponer el acceso rodado al aparcamiento en rotación implicaría que cualquier persona podrá acceder libremente a las plantas de sótano de este edificio (y, como veremos más adelante, a cualquier planta del edificio). Esta imposibilidad de controlar el acceso a esos espacios privativos del edificio es claramente incompatible con la legítima existencia de trasteros y plazas de aparcamiento de titularidad privada en dichas plantas. Entre otras cosas, por problemas de inseguridad ciudadana que comporta.
4. Con una longitud total de casi cincuenta metros y bajo rasante (casi la mitad de él está en sótano -2), este espacio de grandes dimensiones ocupado por la rampa queda totalmente oculto a la vista desde la vía pública y además se configura como un fondo de saco. Si ese espacio no es vigilado directamente mediante personal con presencia constante, la falta de seguridad en ese espacio sería de todo punto



inaceptable, y constituiría un espacio peligroso, especialmente para las personas más vulnerables. Estas deficientes condiciones de calidad y seguridad de los accesos a garajes afectarían tanto a las veintidós viviendas protegidas proyectadas en la finca nº 2 como a las 111 que existen en el edificio de la finca nº 1.

5. Por otra parte, si el aparcamiento público funcionara en régimen de rotación sería imprescindible que ese aparcamiento en rotación tuviera dos accesos independientes, uno para entrada y otro para salida (Art. 12 de las Ordenanzas de Zaragoza para la Construcción, Instalación y Uso de Estacionamientos y Garajes). Esto sólo podría lograrse creando dos conexiones interiores entre plantas de forma que pudiera crearse un recorrido que permitiera que por una planta se entrara y por la otra se saliera, además de la comunicación en sentido contrario entre ambas plantas. Pero esto obligaría a reducir notablemente el número de plazas creadas, como ya se advirtió. Es decir que cumplir esta condición implicaría necesariamente incumplir las exigencias normativas de dotación de aparcamiento para este caso. conseguirse si acceso

CIRCULACIONES PEATONALES

1. Como se ha recordado ya, las circulaciones peatonales para acceder o para salir de estas plantas de sótano son necesariamente los dos núcleos de comunicación vertical del edificio, que conectan con la vía pública a través de los dos zaguanes de planta baja. Para que esta situación fuera compatible con un aparcamiento en régimen de rotación sería necesario que cualquier persona pudiera acceder al zaguán mediante la simple acreditación de haber aparcado el coche en ese aparcamiento.
2. En relación con la evacuación de los sótanos en caso de incendio, es preciso recordar que las vías de evacuación deben permanecer libre en todo momento, por lo que es inviable interponer cualquier obstáculo al libre acceso de personas desde el sótano hasta los zaguanes de salida del edificio. Tampoco sería técnicamente viable utilizar la rampa de acceso rodado para evacuación peatonal, porque no está permitido por la normativa vigente. Tampoco creo posible la creación de nuevos elementos de evacuación específicos para este aparcamiento, pues obligaría a reducir la dotación de estacionamiento por debajo de lo exigible, además de resultar desproporcionado en la edificación proyectada.
3. A la vista de las condiciones técnicas que deben cumplir estas circulaciones peatonales, tengo para mí que la utilización de este aparcamiento en régimen de rotación va a suponer la generación de importantes problemas de inseguridad en las viviendas y garajes proyectados, por la imposibilidad de mantener la privacidad de los elementos comunes de acceso a las viviendas. Tengamos en cuenta que desde el zaguán existe necesariamente libre acceso a los ascensores y escaleras que dan acceso a todas las viviendas.
4. El hecho de que las viviendas proyectadas en este edificio vayan a gozar de protección público hace que el déficit de seguridad y privacidad que provocará en ellas el funcionamiento de este aparcamiento en régimen de rotación todavía resulta más inadecuado y preocupante, a mi modo de ver.



INSTALACIONES Y SERVICIOS

Puesto que las plazas de aparcamiento que estarían en régimen de rotación comparten espacio en planta con el resto de los elementos privativos del inmueble, es necesario analizar la incidencia de esa situación sobre las distintas instalaciones y servicios del edificio:

1. La instalación de iluminación de las plantas tendrá un uso compartido sin que sea viable su separación. Así pues, deberá acordarse el reparto del coste de su uso y mantenimiento entre el titular del aparcamiento y la comunidad de propietarios.
2. La instalación de protección contra incendios también es única, así como la instalación de ventilación. Así pues, también deberá acordarse el reparto del coste del uso y mantenimiento de estas instalaciones entre el titular del aparcamiento y la comunidad de propietarios.
3. Si se establece un aparcamiento en régimen rotatorio deberá darse cumplimiento a todas las exigencias normativas que le son de aplicación. En otras cuestiones, debe dotarse el aparcamiento de los aseos públicos exigidos (en este caso, un inodoro y un lavabo para usuarios de cada sexo según Art. 43 de las Ordenanzas de Zaragoza para la Construcción, Instalación y Uso de Estacionamientos y Garajes). Ubicar estos aseos implicará la eliminación de alguna plaza de garaje más.
4. También será necesario disponer de los correspondientes elementos para atención a los usuarios. Como mínimo será necesario ubicar los cajeros automáticos y crear una pequeña oficina en la que eventualmente pueda trabajar una persona. En este espacio debería haber un mostrador de atención al público aunque solo sea con horario parcial. Nada de esto tiene cabida en el proyecto desarrollado sin afectar a la dotación proyectada.
5. Con carácter orientativo, puede considerarse que el establecimiento de estas instalaciones y servicios supondrá la pérdida de dos o tres plazas de garaje más.

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjJ3



2.3. CONCLUSIÓN

Se han expuesto en el punto anterior las principales condiciones que deberían tenerse en cuenta si se plantea un funcionamiento en régimen de rotación para la dotación de aparcamiento público contenida en las plantas de sótano del edificio proyectado. También se han señalado las consecuencias que de ello se pueden derivar, y que considero muy negativas.

Por todo lo expuesto, considero que existen motivos técnicos más que suficientes para desaconsejar la utilización de esta dotación como aparcamiento público. Y ello, tanto si se plantea para la totalidad de la dotación como si se plantea para sólo una parte de ella, puesto que los problemas que genera el cumplimiento de las condiciones técnicas para el régimen de rotación, en este caso, son iguales en ambos casos.

Además, considero imposible mantener el número de plazas proyectadas en caso del establecimiento del régimen de rotación en el aparcamiento público.

Todo lo cual informo según mi leal saber y entender, salvo criterio mejor fundado. Y para que conste a los efectos oportunos, firmo en Zaragoza, en fecha de 19 de junio de 2023.

EL ARQUITECTO,

F. / Javier José Belda Grábalos

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en

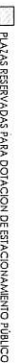
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODIwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3

ANEJO Nº 1: PLANTAS DE SÓTANO DEL PROYECTO VISADO

Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3M TYxNDM2NjI3

[illegible]

M.D. COSEQUIBIA, PERIODA		M.D. PASANTE	
M.D. PASANTE-2		18/11/14	
M.D. PASANTE-1		19/11/14	
M.D. PASANTE-3		20/11/14	
M.D. PASANTE-4		21/11/14	
M.D. PASANTE-5		22/11/14	
M.D. PASANTE-6		23/11/14	
M.D. PASANTE-7		24/11/14	
M.D. PASANTE-8		25/11/14	
M.D. PASANTE-9		26/11/14	
M.D. PASANTE-10		27/11/14	
M.D. PASANTE-11		28/11/14	
M.D. PASANTE-12		29/11/14	
M.D. PASANTE-13		30/11/14	
M.D. PASANTE-14		01/12/14	
M.D. PASANTE-15		02/12/14	
M.D. PASANTE-16		03/12/14	
M.D. PASANTE-17		04/12/14	
M.D. PASANTE-18		05/12/14	
M.D. PASANTE-19		06/12/14	
M.D. PASANTE-20		07/12/14	
M.D. PASANTE-21		08/12/14	
M.D. PASANTE-22		09/12/14	
M.D. PASANTE-23		10/12/14	
M.D. PASANTE-24		11/12/14	
M.D. PASANTE-25		12/12/14	
M.D. PASANTE-26		13/12/14	
M.D. PASANTE-27		14/12/14	
M.D. PASANTE-28		15/12/14	
M.D. PASANTE-29		16/12/14	
M.D. PASANTE-30		17/12/14	
M.D. PASANTE-31		18/12/14	
M.D. PASANTE-32		19/12/14	
M.D. PASANTE-33		20/12/14	
M.D. PASANTE-34		21/12/14	
M.D. PASANTE-35		22/12/14	
M.D. PASANTE-36		23/12/14	
M.D. PASANTE-37		24/12/14	
M.D. PASANTE-38		25/12/14	
M.D. PASANTE-39		26/12/14	
M.D. PASANTE-40		27/12/14	
M.D. PASANTE-41		28/12/14	
M.D. PASANTE-42		29/12/14	
M.D. PASANTE-43		30/12/14	
M.D. PASANTE-44		31/12/14	
M.D. PASANTE-45		01/01/15	
M.D. PASANTE-46		02/01/15	
M.D. PASANTE-47		03/01/15	
M.D. PASANTE-48		04/01/15	
M.D. PASANTE-49		05/01/15	
M.D. PASANTE-50		06/01/15	
M.D. PASANTE-51		07/01/15	
M.D. PASANTE-52		08/01/15	
M.D. PASANTE-53		09/01/15	
M.D. PASANTE-54		10/01/15	
M.D. PASANTE-55		11/01/15	
M.D. PASANTE-56		12/01/15	
M.D. PASANTE-57		13/01/15	
M.D. PASANTE-58		14/01/15	
M.D. PASANTE-59		15/01/15	
M.D. PASANTE-60		16/01/15	
M.D. PASANTE-61		17/01/15	
M.D. PASANTE-62		18/01/15	
M.D. PASANTE-63		19/01/15	
M.D. PASANTE-64		20/01/15	
M.D. PASANTE-65		21/01/15	
M.D. PASANTE-66		22/01/15	
M.D. PASANTE-67		23/01/15	
M.D. PASANTE-68		24/01/15	
M.D. PASANTE-69		25/01/15	
M.D. PASANTE-70		26/01/15	
M.D. PASANTE-71		27/01/15	
M.D. PASANTE-72		28/01/15	
M.D. PASANTE-73		29/01/15	
M.D. PASANTE-74		30/01/15	
M.D. PASANTE-75		31/01/15	
M.D. PASANTE-76		01/02/15	
M.D. PASANTE-77		02/02/15	
M.D. PASANTE-78		03/02/15	
M.D. PASANTE-79		04/02/15	
M.D. PASANTE-80		05/02/15	
M.D. PASANTE-81		06/02/15	
M.D. PASANTE-82		07/02/15	
M.D. PASANTE-83		08/02/15	
M.D. PASANTE-84		09/02/15	
M.D. PASANTE-85		10/02/15	
M.D. PASANTE-86		11/02/15	
M.D. PASANTE-87		12/02/15	
M.D. PASANTE-88		13/02/15	
M.D. PASANTE-89		14/02/15	
M.D. PASANTE-90		15/02/15	
M.D. PASANTE-91		16/02/15	
M.D. PASANTE-92		17/02/15	
M.D. PASANTE-93		18/02/15	
M.D. PASANTE-94		19/02/15	
M.D. PASANTE-95		20/02/15	
M.D. PASANTE-96		21/02/15	
M.D. PASANTE-97		22/02/15	
M.D. PASANTE-98		23/02/15	
M.D. PASANTE-99		24/0	

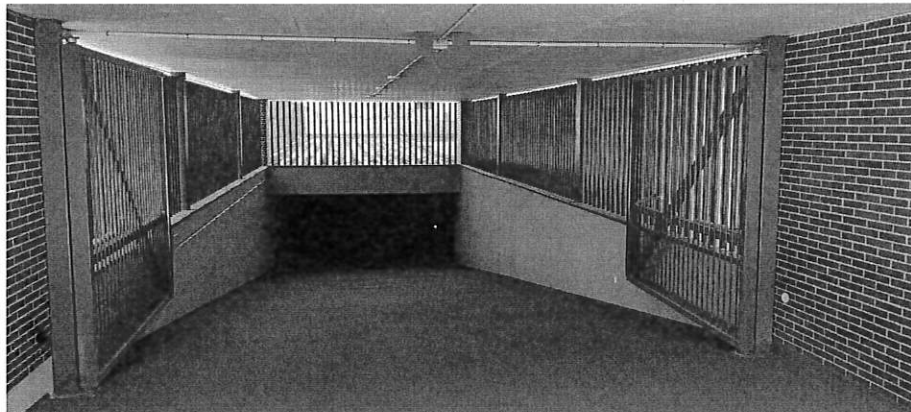


Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3

ANEJO Nº 2: REPORTAJE FOTOGRÁFICO DEL ACCESO A GARAJES

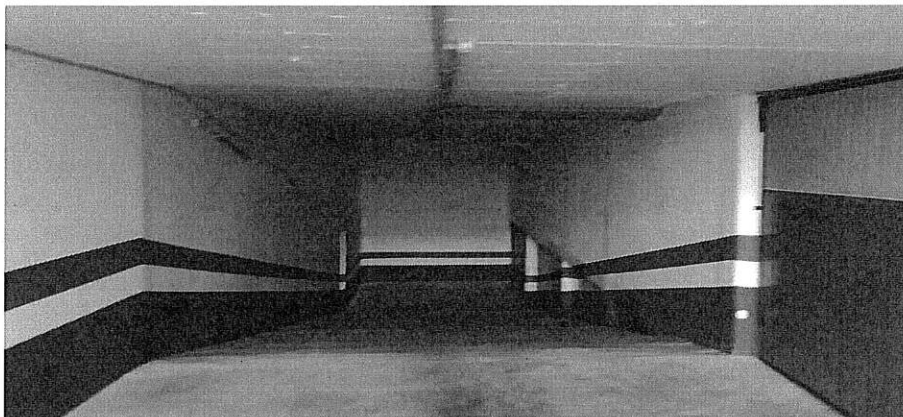
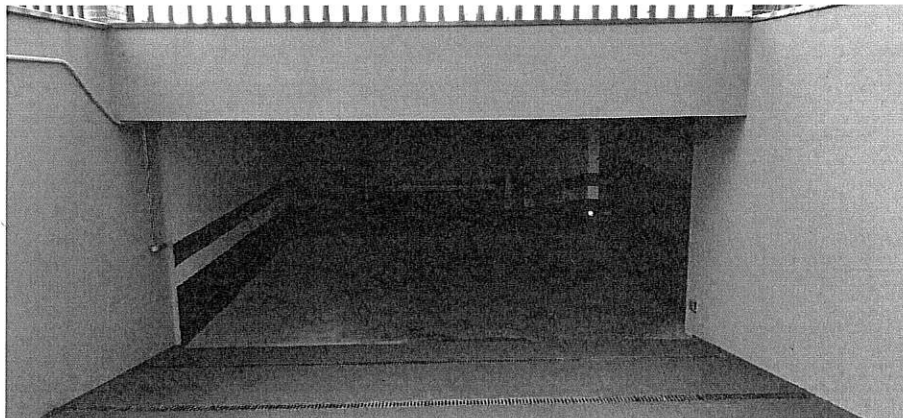


Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3





Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3





EXPEDIENTE 46.154/2023

ASUNTO: TRÁMITE DE AUDIENCIA RELATIVO A LA PETICIÓN DE INFORME SOBRE PRONUNCIAMIENTO DEL INTERÉS PÚBLICO RELATIVO A LA CESIÓN COMO DOTACIÓN PÚBLICA DE 42 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SÓTANO 1 Y SÓTANO 2 DE LA PARCELA 2 DEL A.I. G-43-4

Se da traslado del informe emitido por la Jefa del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda de fecha 12 de octubre de 2024, relativo al interés municipal desde el punto de vista de la gestión patrimonial y la finalidad de dar utilidad pública mediante su puesta en uso de 42 plazas de aparcamiento de cesión.

Así mismo se informa sobre la valoración en el caso en que se considere adecuado la sustitución económica.

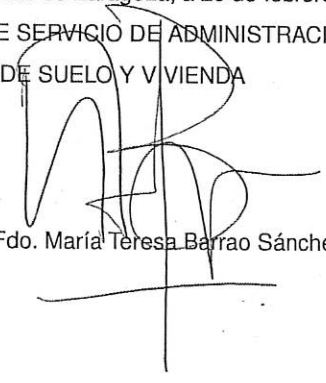
Sobre la idoneidad del procedimiento a seguir y teniendo en cuenta los documentos necesarios para su modificación, se da audiencia del informe de la Jefa del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 20 de febrero de 2023.

En este sentido, se le pone de manifiesto que dispone de un plazo de 15 días hábiles desde la práctica de la presente notificación para que pueda alegar o manifestar su conformidad con la totalidad de la información facilitada teniéndose por realizado el trámite de audiencia previsto en el artículo 82 de la Ley 39/2015 del procedimiento administrativo común.

Finalmente, informarle que transcurrido dicho plazo sin que se realice aportación alguna al presente expediente expropiatorio se procederá al archivo del mismo.

En la Inmortal Ciudad de Zaragoza, a 20 de febrero de 2024.

LA JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
DE SUELO Y VIVIENDA


Fdo. María Teresa Barroa Sánchez

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODM4NjQyMDE1NTUyNDgyNTM1



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en

Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODIwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3

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

Código Seguro de Verificación: 50297MTcwODM4NjQyMDE1NTUyNDgyNTM1



**INFORME SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA CESIÓN COMO
DOTACIÓN PÚBLICA DE 42 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL SÓTANO 1 Y
SÓTANO 2 DE LA PARCELA 2 DEL A.I. G-43-4**

Con fecha 7 de julio de 2023, la entidad mercantil GESTIÓN COMÚN CBC S.L., a través de su representante legal, ha presentado solicitud de informe por parte de este Servicio en cuanto al interés público municipal en la cesión al Ayuntamiento de 42 plazas de aparcamiento distribuidas en los dos sótanos del edificio destinado a viviendas protegidas en régimen de venta en la finca 2 del área de intervención G-43-4 (Avenida San Juan de la Peña), debido a la posible gestión y viabilidad de explotación municipal, y, en su caso, si procede, se concrete cual es la posibilidad de la sustitución de dicha obligación de cesión de las 42 plazas de garaje al Ayuntamiento por otra obligación alternativa de interés público.

I

La Modificación Aislada n.º 167 del Plan General de Ordenación Urbana, a requerimiento del Gobierno de Aragón y con la finalidad de utilizar el edificio existente de la Cámara de Comercio como equipamiento de enseñanza, reordena el Área de Intervención G-43-4 ya reparcelada.

Entre los usos destinados al patrimonio municipal que ya estaban con proyecto de reparcelación aprobado, además de la parcela destinada a viviendas protegidas y equipamientos, estaba la construcción de un área de aparcamiento público bajo un paseo peatonal con capacidad para 42 plazas, conforme a la dotación aplicable conforme a ley.

Debido a estas nuevas necesidades, y la indisponibilidad de suelo sobre rasante para ubicar la dotación de aparcamiento, se propuso su sustitución en los sótanos de la parcela 2, destinada a vivienda protegida de promoción privada.

Dicha obligación queda reflejada en la operación jurídica complementaria número 1 del Proyecto de Reparcelación del A.I. G-43-4 del PGOU, Finca 2, que accede al Registro de la Propiedad correspondiendo con la finca registral número 46326:

(...) c) En la planta de sótano menos dos, en la cota -5,58 metros, se ubicará el aparcamiento público municipal para el mayor número posible de plazas de aparcamiento hasta 42, constituyendo dicho espacio un elemento privativo del futuro inmueble a construir en esta finca resultante número 2 al que le corresponderá una cuota en los elementos comunes a determinar en el momento de la declaración de obra nueva y división en propiedad horizontal.

En el caso de que no sea posible la ubicación en la planta de sótano menos dos de las 42 plazas de aparcamiento se habilitará además la superficie necesaria en la planta de sótano menos para que pueda alcanzar dicho número de plazas de aparcamiento.



EXPEDIENTE 46.154/2023

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
DEL SUELO Y VIVIENDA

La finca resultante número 2 podrá ser utilizada como aparcamiento público en superficie mientras no se ponga en funcionamiento el aparcamiento a construir en el subsuelo de la misma y mientras sea posible porque no se han iniciado las obras. El coste de construcción del aparcamiento público grava la finca de resultado número 2, en cuanto el mismo se ubica en el subsuelo de la misma.

II

Ante la petición sobre el pronunciamiento del interés público de la solución dada, el promotor del expediente aporta un informe técnico suscrito por el arquitecto D. Javier Belda, sobre los condicionantes técnicos desde el punto constructivo, así como desde el punto de vista funcional en cuanto a lo que supone la incorporación de un parking público con capacidad para 42 plazas de garaje en el mismo edificio de viviendas en régimen de venta, desarrollado en el sótano segundo y parcialmente sobre el primero.

Al respecto de los condicionantes técnicos constructivos, se pone en conocimiento las características geotécnicas del suelo por la cercanía del nivel freático a la cota de cimentación del edificio dada la experiencia que han tenido en la promoción colindante destinada a viviendas libres. Respecto a esta cuestión, la viabilidad técnica no es cuestionada aunque si los costes que pueda suponer desde el punto de vista de oportunidad económica, si bien, este cuestionamiento pudiese afectar más a la rentabilidad económica desde el punto de vista comercial que al interés municipal, puesto que las plazas le vienen dadas como imposición de carga urbanística derivada de las obligaciones de cesión impuestas en la modificación del planeamiento y llevadas a cabo por la operación jurídica.

Sin embargo, en cuanto a lo que se refiere la petición de pronunciamiento sobre el interés público, desde este Servicio Municipal, y en lo que respecta exclusivamente a las competencias en materia de gestión de patrimonio, podemos exponer la experiencia en cuanto a los concursos públicos celebrados que tenían como finalidad la puesta en funcionamiento mediante gestión privada de aparcamientos públicos.

Los casos más recientes afectan a los aparcamientos propuestos bajo la calle Moret, en el entorno de la plaza de Los Sitios y el que se encuentra en el sótano del equipamiento destinado a guardería municipal en el parque Bruil.

Moret tiene capacidad para 233 plazas y Bruil para 200 plazas. En ambos casos se optó por desafectar el subsuelo del dominio público y generar una finca especial en régimen de complejo inmobiliario urbanístico que permitiese la enajenación del pleno dominio, ya que en Moret, a través del Servicio de Movilidad se había contemplado la vía de la concesión administrativa como una solución con ciertas incertidumbres en concurso público dado el escaso tamaño, Bruil fue posterior.

La enajenación del sótano del aparcamiento en parque Bruil (estaba ejecutado en estructura) quedó desierto en un primer concurso, procediendo a su adjudicación mediante bajada de precio en un segundo concurso.

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjJ3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTcwODM4NjQyMDE1NTUyNDgyNTM1



El resto de aparcamientos municipales han sido puestos al servicio público a través de su gestión mediante concesiones administrativas o concesiones de obra que mantiene el carácter demanial de los mismos. El menor de ellos es el situado en el área de intervención de la antigua cárcel de Torrero, con capacidad para 293 plazas, seguido de Paseo de Calanda, con 304 plazas y mercado Central, con 350.

Continuando con otros aparcamientos municipales: plaza del Pilar, 359 y 595; hospital Clínico, 376; plaza San Francisco, 457 y 475; Violante de Hungría - Auditorio, 426; plaza Salamero, 810 y Eduardo Ibarra, 1505.

La experiencia municipal en la puesta al servicio público de garajes bajo rasante es mediante gestión privada a través de la figura de la concesión administrativa o en pleno dominio como ya se ha expuesto, precisamente como formula que permitiese la viabilidad económica para aparcamientos pequeños y por tanto su puesta en uso.

Por tanto, en el caso que nos ocupa, desde el punto de vista de gestión patrimonial y con la finalidad de darle utilidad pública, un garaje para uso rotatorio, de 42 plazas desarrollado en dos plantas sótano integrado en un edificio residencial bajo régimen de comunidad de propietarios, resulta desaconsejable ya que hay un alto riesgo de que una vez construido, la licitación pública para su puesta en uso quede desierta, ocasionando un bien improductivo y la necesidad de presupuestar su conservación además de riesgos de ocupación ilegal y conflictiva.

III

Desde el punto de vista de la alternativa a la cesión mediante sustitución económica, si así fuese decidido por los servicios municipales competentes, se ha solicitado a la cooperativa que promueve en la finca colindante, certificado de los precios de adjudicación y comercialización de las plazas, documento aportado al expediente.

Igualmente se ha accedido a los planos de los sótanos en dónde se ubicarían las plazas de aparcamiento municipales, en el expediente municipal dónde se tramita la licencia urbanística, siendo de la A1 a la A11 en el sótano 1 y de la A12 a la A42 en el sótano 2.

Teniendo en cuenta sus superficies, se ha obtenido una valoración total de 474.301,95.-€, lo que resulta un valor medio por plaza de 11.292,90.-€.

CONCLUSIONES

Desde el punto de vista de gestión patrimonial y con la finalidad de darle utilidad pública mediante su puesta en uso, un garaje para uso rotatorio de 42 plazas desarrollado en dos plantas sótano integrado en un edificio residencial bajo régimen de comunidad de propietarios, resulta desaconsejable ya que hay un alto riesgo de que una vez construido, la licitación pública quede desierta, ocasionando un bien improductivo y la necesidad de presupuestar su



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODIwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODIwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3

EXPEDIENTE 46.154/2023

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
DEL SUELO Y VIVIENDA

conservación además de riesgos de ocupación ilegal y conflictiva, como ya se ha dado en otras ocasiones.

Desde el punto de vista de la alternativa a la cesión mediante sustitución económica, si así fuese decidido por los servicios municipales competentes, se ha obtenido una valoración total de 474.301,95.-€, lo que resulta un valor medio por plaza de 11.292,90.-€, en base a las plazas asignadas consultadas en el proyecto presentado para la obtención de licencia urbanística, y a los precios de adjudicación certificados de la promoción colindante.

Lo expresado en este informe responde a la opinión dentro de las competencias y experiencias propias de este Servicio, sin que suponga un cuestionamiento de la decisión adoptada en su momento, ni presupone oposición a la que se tome en su caso por los servicios municipales competentes a la vista de este informe.

I.C. de Zaragoza, a 12 de febrero de 2024.

LA JEFA DE SERVICIO DE
ADMINISTRACIÓN DE SUELO Y VIVIENDA

FDO. M.ª Teresa Barrao Sánchez



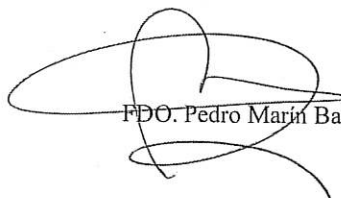
AL DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Una vez emitido informe de fecha 12 de febrero de 2024, solicitado por la entidad mercantil GESTIÓN COMÚN CBC S.L., relativo a la cesión de 42 plazas de aparcamiento en el sótano segundo y parte del primero de la finca 2 de las resultantes de la operación jurídico complementaria en el área de intervención G-43-4, con motivo de la obligación urbanística impuesta, se da traslado del mismo para su conocimiento e informe de lo que se estime oportuno.

La finalidad es proponer al órgano competente que muestre su conformidad con la tramitación de la modificación necesaria para la sustitución económica de la obligación de cesión de dichas plazas de aparcamiento ante la dificultad informada para su puesta en funcionamiento al uso público.

I.C. de Zaragoza, a 14 de febrero de 2024.

**EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
DE ESTUDIOS Y PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA**


FDO. Pedro Marín Ballabriga

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en

Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3

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

Código Seguro de Verificación: 50297MTcwODM4NjQyMDE1NTUyNDgyNTM1



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTcwODM4NjQyMDE1NTUyNDgyNTM1



EXPEDIENTE: 46154/2023

ASUNTO: Solicitud de informe respecto de la posibilidad de suprimir la obligación impuesta en la ficha del área G-43-4, relativa a la construcción y cesión de un estacionamiento, sustituyéndola por su compensación en metálico.

AL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE SUELO Y VIVIENDA

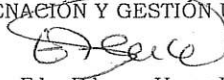
A la vista de lo informado por el Servicio de Administración de Suelo y desde el punto de vista del procedimiento a seguir para la supresión de la obligación impuesta en el planeamiento, por quien suscribe se informa que para ello sería necesario modificar la ficha del área de G-43-4, en la que figura como condición vinculante la cesión de una planta de aparcamiento, mediante una modificación puntual del PGOU, que puede iniciarse mediante petición del interesado, a la que se adjunte el informe emitido por el servicio de Administración de Suelo como antecedente, junto con el resto de documentación que sea necesaria para la tramitación de la citada modificación del planeamiento general.

Para la sustitución de la obligación de entrega de estacionamiento por su equivalente económico, debería tramitarse un convenio de gestión, que podría tramitarse simultáneamente, asumiendo la valoración ya efectuada por el servicio de Administración de Suelo (salvo que se demorase en el tiempo la petición de la modificación del PGOU y debiera procederse a una nueva valoración).

Por lo expuesto, por ese servicio de Administración de Suelo puede procederse a la resolución o archivo sin resolución del procedimiento iniciado, que será tomado en cuenta como antecedente en la tramitación del procedimiento de modificación del PGOU a tramitar.

En Zaragoza, a 20 de febrero de 2023.

LA JEFE DEL DEPARTAMENTO
DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA,


Fdo: Edurne Herce Urzaiz.

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en

Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3

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

Código Seguro de Verificación: 50297MTcwwODM4NjQyMDElNTUyNDgyNTM1

Este documento contiene datos no especialmente protegidos



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTcwODM4NjQyMDE1NTUyNDgyNTM1

Este documento contiene datos no especialmente protegidos



AL SERVICIO MUNICIPAL DE ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA

D. JAVIER BONED JULIANI, mayor de edad, con D.N.I. nº 25.155.466-K, actuando en representación de la entidad mercantil "Gestión Común CBC, S.L", con C.I.F nº B-50913540, conforme ya consta acreditado, con domicilio en Zaragoza (50003), C/Coso 42, 3º, y dirección de correo electrónico para notificaciones electrónicas: desarrollo@gestioncomun.com, comparece en el Expdte nº 46154/2023 y **EXPONE**:

Que se le ha otorgado trámite de audiencia en el Expdte 46154/2023 que tiene por objeto la petición por mi representada de informe relativa al interés público municipal en la cesión como dotación pública de 42 plazas de aparcamiento en los sótanos -1 y -2 de la edificación Parcela 2 del Area G-43-4 del PGOU de Zaragoza.

Y se ha dado traslado del informe emitido por el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda de 12 de febrero del 2024, que desde la perspectiva del interés público municipal patrimonial considera desaconsejable la referida cesión, y como alternativa a la misma se considera su sustitución económica que se valora en un importe total de 474.301,95€. Así como del informe emitido por el Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística de 20 de febrero de 2024, que determina el procedimiento a seguir mediante Modificación Puntual del PGOU, para la eliminación de la obligación de cesión de las 42 plazas de aparcamiento en el sótano del edificio de la parcela de referencia, y la necesidad de tramitar un convenio de gestión urbanística para su sustitución económica.

Por mi representada se hace consta la aceptación de la valoración económica realizada en el informe del Servicio de Administración del Suelo y Vivienda de la sustitución económica de la obligación de cesión de las 42 plazas de estacionamiento en el sótano de la edificación de la parcela de referencia, así como su voluntad a tal fin, de formular la Modificación Aislada del PGOU y el convenio de gestión urbanística para su tramitación administrativa, en cumplimiento del procedimiento previsto en el informe del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística

Por lo expuesto,

SOLICITA: Que, tenga por cumplimentado el trámite de audiencia otorgado en el expediente 46154/2023, y se adopte resolución municipal tras los informes emitidos por los Servicios Municipales.

Zaragoza, a 7 de marzo del 2024.

Firmado por BONED JULIANI
JAVIER ALBERTO - ***5546** el
día 07/03/2024 con un
certificado emitido por AC
FNMT Usuarios

Fdo.: Javier Boned Juliani

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA.- SERVICIO DE ADMINISTRACION DEL SUELO Y VIVIENDA.- Expdte 46154/2023.- Via Hispanidad nº 20 (Edificio Seminario).- 50009 ZARAGOZA.

DOCUMENTO	SOLICITUD EXPEDIENTE 46154/2023	ID FIRMA	11749668	PÁGINA	1 / 1
FIRMADO POR 1 FIRMANTE				FECHA FIRMA	
1. GESTIÓN COMÚN C.B.C., SL (JAVIER ALBERTO BONED JULIANI) - EL/LA CIUDADANO/A				07 de marzo de 2024	

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	PROP MODIF-CESION APARCAMIENTO- PGOU AI G43-4	ID FIRMA	12185109	PÁGINA	65 / 71
FIRMADO POR 1 FIRMANTE				FECHA FIRMA	
1. GESTIÓN COMÚN C.B.C., SL (JAVIER ALBERTO BONED JULIANI) - EL/LA CIUDADANO/A				12 de junio de 2024	



DATOS DE REGISTRO

Nº de entrada: 2024041559

Fecha de entrada: 07/03/2024 10:32:09

DATOS DEL INTERESADO

Identificación: B50913540

Nombre: GESTIÓN COMÚN C.B.C., SL

Teléfono: 625049913

E-mail: ppisa@reicaz.com

DATOS DE NOTIFICACIÓN/COMUNICACIÓN

Tipo: Electrónica

E-mail aviso: ppisa@reicaz.com

OTROS DATOS

Destinatario: AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

ASUNTO

SERVICIO MUNICIPAL DE AMINISTRACIÓN DE SUELO Y VIVIENDA (Expdte. 46154/2023)

EXPONE

QUE SE LE HA OTORGADO TRAMITE DE AUDIENCIA EN EL EXPEDIENTE 46154/2023.

SOLICITA

QUE TENGAN POR PRESENTADO LA SOLICITUD ADJUNTA DIRIGIDA AL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DEL SUELO Y VIVIENDA.

DOCUMENTOS PRESENTADOS

INSTANCIA GENERAL (CSV: 50297MTcwOTgwMzg5NjMwMTQxNjg1Nzc1)

SOLICITUD EXPEDIENTE 46154/2023 (CSV: 50297MTcwOTgwMzg4OTgzODA0MjU2MTIw)

NOTA INFORMATIVA PROTECCIÓN DE DATOS.

Al amparo de lo previsto en el Reglamento europeo (UE) 2016/679 de 27 de abril de Protección de Datos (RGPD), y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los derechos digitales (LOPD-GDD), se le INFORMA que los datos personales aportados por usted en este documento-expediente serán incorporados a un fichero titularidad del Ayuntamiento de Zaragoza, que actuará como RESPONSABLE del TRATAMIENTO de los mismos. El uso de estos datos se limitará exclusivamente a los procedimientos, actividades y servicios que sean de competencia municipal según la Legislación de Régimen Local, que gestionan los diferentes Servicios, Unidades, Oficinas, Departamentos y demás órganos de la Estructura municipal por Áreas, pudiendo ser cedidos a otras Administraciones públicas en el ejercicio fundado en el cumplimiento de una obligación legal, o en el cumplimiento de una misión realizada en interés público, o en el ejercicio de poderes públicos conferidos a este Ayuntamiento, cuando derive de una competencia atribuida por una norma con rango de ley. Podrá ejercer, en su caso, los derechos personales de acceso, rectificación, oposición, cancelación y otros previstos en la normativa de protección de datos, dirigiéndose al órgano o unidad gestora de sus datos incorporados al expediente electrónico, y utilizando los formularios descargables en el enlace de la sede electrónica <https://www.zaragoza.es/sede/servicio/tramite/23680>

Documento NO válido si falta la firma o el número de entrada en el Ayuntamiento

65

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	PROP MODIF-CESION APARCAMIENTO-PGOU AI G43-4	ID FIRMA	12185109	PÁGINA	66 / 71
FIRMADO POR 1 FIRMANTE					
1. GESTIÓN COMÚN C.B.C., SL (JAVIER ALBERTO BONED JULIANI) - EL/LA CIUDADANO/A				FECHA FIRMA 12 de junio de 2024	



GERENCIA DE URBANISMO
SERVICIO DE ADMINISTRACION DE SUELO Y
VIVIENDA.

Expte N.º 46.154/23

TERRITORIO Y RECURSOS SLP

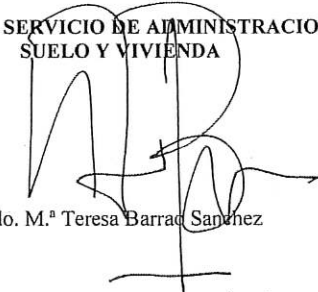
El Gerente de Urbanismo con fecha 21 de marzo de 2024 resolvió lo siguiente:

PRIMERO.- Se toma conocimiento de la voluntad manifestada por la entidad GESTIÓN COMÚN CBC S.L. de formular Modificación Aislada al PGOU en referencia a modificar la ficha del área de intervención G-43-4 en cuanto a la condición vinculante de cesión de 42 plazas de aparcamiento en las plantas sótano 1 y 2 en la finca 2 del proyecto de reparcelación y a solicitar su sustitución económica por la cantidad de 474.301,95.-€ mediante tramitación simultánea de convenio urbanístico de gestión, todo ello en base a los informes emitidos por el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda de fecha 12 de febrero de 2024, y del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 20 de febrero de 2023.

SEGUNDO.- Dar por concluso el presente expediente y procedase a su archivo una vez dado cumplimiento a lo previsto en el artículo 21 de la Ley 39/2015 del procedimiento administrativo común.

I.C. De Zaragoza, 22 de marzo de 2024

LA JEFA DEL SERVICIO DE ADMINISTRACION DE
SUELO Y VIVIENDA


Fdo. M.ª Teresa Barral Sanchez

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en

Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODIwMzk4OTY3MTYxNDM2NjIj3

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

Código Seguro de Verificación: 50297MTcxMTM3MTc1Mzk2MDQ4NDEyOTU4



3.2. CERTIFICACIÓN DE LA FINCA REGISTRAL 46326
CORRESPONDIENTE A LA FINCA Nº 2 DEL AREA G-43-4.

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en

Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODIwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3

Don PEDRO BELLÓN DEL MORAL, REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA-OCHO,

CERTIFICO: Que, en vista de la precedente instancia suscrita por doña Ana Rosa Lasheras Pascual, con D.N.I, 25482226C, actuando en nombre de "Gestión Común, CBC, S.L.", que fue presentada en este Registro a las 14:30:00 del día 28/05/2024, asiento número 191 del Diario 2024, con el objeto de obtener la certificación a que la misma se refiere, de la finca registral número 46326 DE ZARAGOZA 04, y, acomodándome a los términos en los que está concebida, HE EXAMINADO los libros del archivo a mi cargo de los cuales RESULTA:

PRIMERO: Que la finca registral número 46326 DE ZARAGOZA 04 con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO 50024001008303, de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente DESCRIPCION:

Urbana. Terreno edificable en Calle Teniente Ortiz de Zárate, esquina con la Calle Pantano de Yesa, en la Ciudad de Zaragoza, finca resultante 2 de la Operación Jurídico Complementaria del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de una superficie de novecientos doce metros cuadrados y veintiocho decímetros cuadrados -912,28 m²-. Finca destinada a vivienda de protección oficial. Linda: Norte, Equipamiento Público de Enseñanza -EE-PU 43.19-; Sur, Calle Pantano de Yesa; Este, finca resultante número 1 de esta Operación Jurídico Complementaria del Proyecto de Reparcelación, adjudicada a la Cámara de Comercio, Industria y Servicios de Zaragoza; y Oeste, Calle Teniente Ortiz de Zárate. B- Adjudicación. Aprovechamiento urbanístico. Tiene una edificabilidad residencial de dos mil doscientos noventa y cinco metros cuadrados /2.295,00 m²/. Cuenta con un aprovechamiento urbanístico de mil ciento cuarenta y siete con cincuenta /1.147,50/ unidades de aprovechamiento homogéneo. Altura máxima: V alturas en el bloque situado en la esquina de las calles Pantano de Yesa y Teniente Ortiz de Zárate y VI en la parte trasera con fachada únicamente a la calle Teniente Ortiz de Zárate, Ocupación: según planos de ordenación. Su uso predominante es el residencial protegido de tipología colectiva y los complementarios los permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza para las Zonas A-2, Grado 5. Número de Viviendas: veintisiete /27/. Referencia Catastral: NO CONSTA

Resulta inscrita en el Tomo: 3026 Libro: 1165 Folio: 62 Inscripción: 2

SEGUNDO: Conforme a lo solicitado se hace constar:

a) Que la descrita finca esta señalada como FINCA RESULTANTE DOS de la Operación Jurídico Complementaria número 1 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, EXPEDIENTE 563809/2019 que fue aprobado con carácter firme y definitivo en sesión celebrada el día doce de marzo de dos mil veinte por el Gobierno de Zaragoza, que afecta a ocho fincas aportadas adjudicándose la de que se certifica en pleno dominio la "CAMARA OFICIAL DE COMERCIO E INDUSTRIA DE ZARAGOZA", domiciliada en Zaragoza, Paseo Isabel La Católica, 2, 50009 Zaragoza, y con C.I.F. Q5073001, por título de adjudicación en la Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención G-43-4, según resulta de la inscripción 1ª de dicha finca 46.326, al folio 61 del Tomo



C.S.V. : 25002412E908D6DB



3026, Libro 1165 de Sección 4ª de fecha nueve de octubre de dos mil veinte.

b) Posteriormente, la "CAMARA OFICIAL DE COMERCIO E INDUSTRIA DE ZARAGOZA", vendió la finca que nos ocupa a la mercantil "GESTION COMUN CBC SL.", con C.I.F. B50913540, titular del pleno dominio de dicha finca, por título de compraventa, en virtud de Escritura autorizada el día 23 de diciembre de 2019, por el Notario de Zaragoza, Don Vicente Morató Izquierdo, con número de protocolo 2265/2019, causando la inscripción 2ª de fecha catorce de julio del año dos mil veintiuno, al folio 62, del libro 1.165, tomo 3.026 del Archivo, actual titular registral de la finca.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho al cierre del Libro Diario del día hábil anterior a la fecha de expedición de la presente certificación

Y para hacerlo constar así, firmo la presente en Zaragoza, en la fecha de firma electrónica.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la



C.S.V. : 25002412E808D6DB



incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por PEDRO BELLÓN DEL MORAL, registrador/a titular de REGISTRO DE ZARAGOZA 8 a día treinta de mayo del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 25002412E808D6DB

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 25002412E808D6DB

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjJ3

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	PROP MODIF-CESION APARCAMIENTO- PGOU AI G43-4	ID FIRMA	12185109	PÁGINA	71 / 71
FIRMADO POR 1 FIRMANTE				FECHA FIRMA	
1. GESTIÓN COMÚN C.B.C., SL (JAVIER ALBERTO BONED JULIANI) - EL/LA CIUDADANO/A				12 de junio de 2024	