

MODIF. AISLADA Nº 212 - de AREA H-56-11 a G-56-18

EJEMPLAR "1/2"

03/01/2025

TOMO D

H-56-11. VÍA HISPANIDAD.DICIEMBRE 2024

Expediente: 39246/2022 C-5



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
Y DISEÑO URBANO

- 3 ENE. 2025

INGENNUUS

PÉREZ-AYO & SINUÉS ABOGADOS

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



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

do. Luis Jiménez Abarca



TR-24-05

Modificación Aislada Nº 212 del PGOU
de Zaragoza. Área H-56-11 como Suelo
Urbano consolidado

22010

Área de intervención H-56-11, sita en Avenida Hispanidad, Zaragoza

Diciembre de 2024

Índice

Memoria justificativa	2
1. Introducción.....	2
2. Conveniencia y justificación de la modificación	4
3. Ámbito y determinaciones de la modificación	5
3.1. Ámbito.....	5
3.2. Condiciones urbanísticas vigentes	5
3.3. Determinaciones de la modificación propuesta.....	6
4. Efectos de la modificación sobre el territorio	7
5. Modificación de menor entidad.....	8
6. Contenido formal de la modificación de plan general	8
Documentación complementaria	9
1. Inclusión del código 56.131 en el listado de suelos pertenecientes al sistema de espacios libres y equipamientos y servicios.	10
2. Cumplimiento NOTEPA.....	11
3. Planos del planeamiento vigente.....	12
4. Planos del planeamiento modificado	16
Anejos	20
1. Parcela catastral	20
2. Nota simple informativa registral	22

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN

El vigente plan general de ordenación urbana de Zaragoza (PGOUZ) fue aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001, con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA de 30 de junio). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o a recoger nuevos criterios de la Corporación. De igual forma, el PGOUZ se ha modificado a raíz de propuestas formuladas a iniciativa de particulares u otras instituciones públicas y privadas, que han planteado mejoras a las determinaciones contenidas en el mismo.

En este contexto se produce la presente modificación.

Nos encontramos ante el área H-56-11, área que se describe con mayor detenimiento en el apartado específico de la presente modificación, y ámbito donde se desarrollaba una actividad industrial y comercial, en particular de exposición, venta y taller de reparación de vehículos, que desde hace un tiempo ya prolongado no está en funcionamiento.

El ámbito circundante es plenamente residencial, y resulta procedente variar la calificación preexistente por una que permita el uso referido.

A tal fin se solicitó a la Gerencia de Urbanismo que a través de su consejo se pronunciara previamente y de forma, obviamente, favorable sobre la oportunidad de modificar el Área que nos ocupa en el sentido de convertirla en una zona de las denominadas G en el PGOU.

En sesión del Consejo de la Gerencia de Urbanismo de fecha 18 de julio de 2022 se ha adoptado pronunciamiento favorable a la modificación interesada, constando informes de los servicios técnico y jurídico previos a dicho pronunciamiento, informes que establecen unas bases a cumplimentar en el presente documento.

Tras la presentación del mismo, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, con fecha 27 de marzo de 2023, acordó lo siguiente:

PRIMERO.- *Aprobar con carácter inicial la modificación aislada nº 212 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza vigente, de menor entidad, instada por el arquitecto José M^a Lahuerta Casanova en representación de la propiedad del área de intervención H-56-11, con el objeto principal de sustituir el uso productivo en la actual zona H-56-11 por un uso dominante residencial, cambiando para ello su calificación urbanística a zona G (G-56-18), conforme al proyecto de fecha 21 de octubre de 2022, quedando condicionada la aprobación definitiva al cumplimiento de las prescripciones señaladas en los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación en fechas 22 de junio, 13 de julio y 14 de noviembre de 2022, 16 de marzo de 2023 y el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 16 de marzo de 2023, sin perjuicio de las que se deriven de los informes pendientes y que se emitan durante la tramitación del procedimiento.*

Con posterioridad y tal y como se avanzaba en el propio acuerdo, se han emitido informes que han implicado una serie de modificaciones y prescripciones que se cumplimentan a través del presente Texto refundido.

Comenzando por un orden cronológico en cuanto a los aspectos más esenciales a modificar, se formuló el informe del servicio de ingeniería de desarrollo urbano de 7 de noviembre de 2023, del mismo además de las prescripciones que dentro de sus competencias propias se realizan relativas a la aportación de los esquemas básicos de infraestructuras de

abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico, resulta como aspecto más determinante que 760 metros de la vía colectora que hoy constituye la vía hispanidad, que se integraba en el ámbito como de la titularidad de los promotores, había sido cedido por estos previamente en el lejano 1990.

Previamente un informe de fecha 17 de octubre de 2023 del Servicio de Administración de suelo y vivienda precisó que para el Ayuntamiento y en consecuencia para el interés general sería más beneficioso considerar a la actuación como de las denominadas de dotación.

La preexistencia de este informe supuso que por parte del gerente de urbanismo en fecha febrero de 2024 concluyera con que nos encontramos ante una actuación de la denominadas de dotación en el artículo 7 del texto refundido de la Ley de suelo, aunque prescribiendo que en la misma la zona verde a ceder efectivamente, así como el resto del ámbito de la modificación, sea urbanizado con cargo y con el coste asumido por la propiedad, circunstancia por otra parte aceptada expresamente por comparecencia de los promotores del expediente.

En fecha 20 de febrero de 2024 el servicio jurídico solicitó, a la vista del informe del servicio de ingeniería de desarrollo urbano antes reseñado, se compruebe la titularidad de la parcela ocupada anticipadamente frente a la vía Hispanidad.

De igual modo y con trascendencia se emitió por el servicio técnico de planeamiento y rehabilitación en fecha 16 de marzo de 2024 informe en el que se realizaba la siguiente pregunta al de suelo y vivienda:

“si la cesión ya efectuada ya se corresponde con la totalidad del viario público para la ampliación de la Vía Hispanidad o si existe todavía una superficie pendiente de cesión...”

Derivado de lo anterior y especialmente de la consideración de la actuación como de dotación se formuló el cálculo de las reservas de módulos, concluyendo:

“La zona verde prevista en la modificación (2.951,18 m²) es inferior a la reserva prescrita en la ley urbanística (3.744 m²) que debe satisfacerse. Esta zona verde debería ampliarse con la incorporación formal y funcional del nuevo viario peatonal que la que la separa de la parcela residencial integrando un andador en su urbanización. Por otro lado, los viarios perimetrales del ámbito deberán ajustarse a lo señalado En el informe de Conservación de infraestructuras de fecha 31 de mayo de 2023 y del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano de fecha 7 de noviembre de 2023. ...

Y con referencia al aprovechamiento se cuantificó su cesión en la suma de 236,53. Dicha cesión el promotor del expediente la incrementa hasta el efectivo 10% de aprovechamiento del ámbito, todo ello de conformidad con los compromisos previos que coadyuva, sin duda, al interés general de la actuación.

Finaliza el informe estableciendo que la zonificación a adoptar es la del grado 5 del módulo A2, plasmando las condiciones que a tal fin establece el PGOU para la misma y asimismo se establece la necesidad de formular un convenio de sustitución. A tal fin concluye

“....Por último, de acuerdo al artículo 86.6 de la ley autonómica para la sustitución económica del aprovechamiento y la superficie derivada de los módulos de reserva en caso de que ésta no llegará a satisfacerse, deberá tramitarse un convenio urbanístico anejo al planeamiento en el que se realizaran las valoraciones oportunas....”

El departamento de estudios y programas de suelo y vivienda indicó:

"...En conclusión a juicio de quien suscribe y habida cuenta de las consideraciones expuestas, para la delimitación del ámbito a considerar que generara aprovechamiento lucrativo, habrá de considerarse una superficie del mismo de 9.089 m², que resulta coincidente con la superficie catastral atribuida a la parcela, dado que la cesión de suelo para viario público efectuada por los antiguos propietarios de la finca a favor municipal, debe limitarse a los 760 m² de superficie que figuran en el acta de ocupación formalizada por esta administración pública, todo ello con independencia de que exista una mayor superficie de viario público para la ampliación de la Vía Hispanidad, ya que ésta, estaría pendiente de cesión al día de la fecha.

Y en fechas 29 y 30 de abril el servicio jurídico de ordenación y gestión urbanística, tras la contestación del de suelo y vivienda, que hemos reseñado estableció:

Dado que el artículo 86.6 del Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, posibilita, en las actuaciones de dotación, que la cesión de terrenos resultante de aplicación de los módulos de reserva y sistemas generales, así como de aprovechamiento, se materialice en metálico mediante convenio urbanístico anejo al planeamiento, se requiere, teniendo en cuenta que ésta es la propuesta planteada por la promoción del expediente es un escrito inicial, que se presente, en expediente por separado, convenio de gestión urbanística para monetizar dichas cesiones.

Por otro lado, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 7 del citado artículo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad, o en su defecto, en el Catastro...."

Por todo ello se formula el presente texto refundido al que se adjunta como anexo el borrador del convenio interesado que da cumplimiento a la totalidad de las prescripciones contenidas en los informes relacionados.

2. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La conveniencia de la actuación se genera tras el pronunciamiento previo municipal favorable a la modificación aislada relativa al área H-56-11 y a la emisión de los informes que constan en el expediente municipal 39246/2022. El contenido de la presente propuesta consiste en calificar el ámbito como suelo urbano consolidado residencial zona A2 grado 5, generándose las cesiones que constan en el presente documento. Sus parámetros específicos se definen en los apartados 3.3 de esta memoria justificativa y **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** de la Documentación complementaria.

Como se indica en los reseñados informes si el ayuntamiento mostrara su parecer favorable y entendiera oportuno que el área incluyera el uso de vivienda, teniendo en cuenta que esta área junto con otra cercana son la únicas de carácter industrial en un entorno residencial, no existiría inconveniente técnico-urbanístico para una modificación del plan general como la requerida, siempre que se satisficieran todas las condiciones contempladas para un cambio de calificación de esta naturaleza.

Es evidente por tanto la justificación y la conveniencia de la modificación planteada, dado el parecer favorable a la misma adoptado por el órgano municipal competente y más

En fechas 29 y 30 de abril el servicio jurídico de ordenación y gestión urbanística, tras la contestación del de suelo y vivienda, que a continuación reseñamos, estableció:

“...En conclusión a juicio de quien suscribe y habida cuenta de las consideraciones expuestas, para la delimitación del ámbito a considerar que generara aprovechamiento lucrativo, habrá de considerarse una superficie del mismo de 9.089 m², que resulta coincidente con la superficie catastral atribuida a la parcela, dado que la cesión de suelo para viario público efectuada por los antiguos propietarios de la finca a favor municipal, debe limitarse a los 760 m² de superficie que figuran en el acta de ocupación formalizada por esta administración pública, todo ello con independencia de que exista una mayor superficie de viario público para la ampliación de la Vía Hispanidad, ya que ésta, estaría pendiente de cesión al día de la fecha.

Dado que el artículo 86.6 del Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, posibilita, en las actuaciones de dotación, que la cesión de terrenos resultante de aplicación de los módulos de reserva y sistemas generales, así como de aprovechamiento, se materialice en metálico mediante convenio urbanístico anejo al planeamiento, se requiere, teniendo en cuenta que ésta es la propuesta planteada por la promoción del expediente es un escrito inicial, que se presente, en expediente por separado, convenio de gestión urbanística para monetizar dichas cesiones.

Por otro lado, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 7 del citado artículo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad, o en su defecto, en el Catastro...”

Con fecha 4 de noviembre de 2024 se recibe un último informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación para la corrección de determinados aspectos antes de la aprobación definitiva del documento de modificación.

Por todo ello se formula el presente documento, que junto con el convenio de gestión que se tramita simultáneamente en expediente separado, da cumplimiento a la totalidad de las prescripciones contenidas en los informes relacionados.

2. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La conveniencia de la actuación se genera tras el pronunciamiento previo municipal favorable a la modificación aislada relativa al área H-56-11 y a la emisión de los informes que constan en el expediente municipal 39246/2022. El contenido de la presente propuesta consiste en calificar el ámbito como suelo urbano consolidado residencial zona A2 grado 5, generándose las cesiones que constan en el presente documento. Sus parámetros específicos se definen en los apartados 3.3 de esta memoria justificativa de la Documentación complementaria.

Como se indica en los reseñados informes si el ayuntamiento mostrara su parecer favorable y entendiera oportuno que el área incluyera el uso de vivienda, teniendo en cuenta que esta área junto con otra cercana son la únicas de carácter industrial en un entorno residencial, no existiría inconveniente técnico-urbanístico para una modificación del plan general como la requerida, siempre que se satisficieran todas las condiciones contempladas para un cambio de calificación de esta naturaleza.

Es evidente por tanto la justificación y la conveniencia de la modificación planteada, dado el parecer favorable a la misma adoptado por el órgano municipal competente y más

aún habida cuenta que el presente texto cumplimenta con rigor las condiciones exigidas para el cambio.

3. ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

3.1. ÁMBITO

El ámbito afectado por la presente modificación se refiere al área H-56-11 del Plan general de Ordenación Urbana. La superficie afectada según consta en el anejo IV de las normas urbanísticas del Plan general de Ordenación Urbana donde se establecen las áreas y fichas de ordenación es de 9.737 m², con una superficie de cesión de 879 m². De ellos tal y como consta en el informe de ingeniería de desarrollo urbano se ha realizado una cesión anticipada de 760 m², esto es casi el 8 % del ámbito.

Se ha procedido a actualizar la delimitación y superficie del ámbito según la cartografía municipal más reciente y en base a los criterios del informe técnico de fecha 11 de septiembre de 20024. Atendiendo a esta cartografía el área total del ámbito es de 9.760,27 m², incluyendo la cesión previa de 760 m² antes indicada. Así quedará un viario pendiente de cesión en su confrontación con la Vía Hispanidad, según reciente medición de 103,86 m², al que se deberán añadir como cesiones en tal concepto las ampliaciones de las calles que rodean el ámbito, que se indican en el reseñado informe del servicio de ingeniería del desarrollo urbano, y que se grafían en la planimetría que se acompaña al presente.

En la modificación se aprovecha para regularizar el límite del Sistema General de Vía Hispanidad, por lo que hay 123 m² de suelos externos al objeto del convenio que se incorporan sin impacto en el cálculo de cesiones.

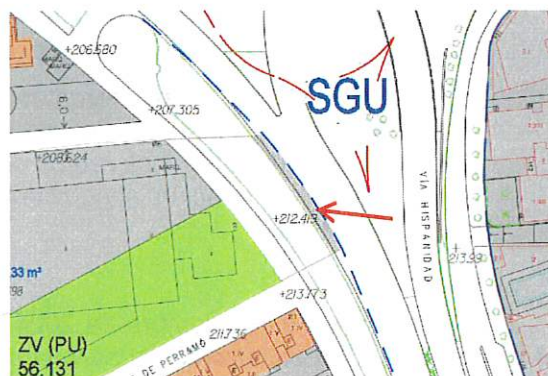


Ilustración 1. Regularización del SGU en el frente del ámbito de la modificación

El área que nos ocupa se sitúa en la manzana con frente a la vía Hispanidad 133, la calle Oscar Llanos Flores y las calles transversales Ibón de Acherito y Lagos de Perramó.

Hay que significar que el área se haya edificada en su práctica totalidad de acuerdo con la zonificación que hoy dispone, que dicha consideración de suelo urbano ya lo era en el planeamiento de 1986, y que de hecho la actividad se ha desarrollado desde principio de los años 70 del siglo pasado. Si a todo ello añadimos, como se ha señalado, que la afectación viaria está ocupada por el Ayuntamiento desde la ejecución de la ampliación de la Vía Hispanidad, y siendo este el único requisito que se marcaba para el desarrollo del ámbito se puede colegir que se trata de un suelo urbano perfectamente consolidado.

Como hemos indicado el área correspondiente al suelo coincide sensiblemente con la parcela de referencia catastral 3039806XM7134A0001MO, incluida en el Anejo 1.

3.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES

El plan general califica este ámbito como un sector de suelo urbano no consolidado de uso dominante productivo cuya ordenación detallada está contenida en dicho documento y denominado Área de intervención H-56-11.

Dentro de los dos grados posibles para estas áreas denominadas H, esta tiene asignado el grado 2 que contempla la posibilidad de implantación de los usos establecidos para el grado 1, así como determinados usos pertenecientes al sector terciario.

Las condiciones de aprovechamiento vienen reflejadas en el capítulo 5.4 de las normas urbanísticas del Plan general de ordenación urbana, en su redacción de texto refundido, y cuyas características principales son las siguientes:

- Edificabilidad sobre parcela neta de 1,20 m²s/m²t referida al uso principal, estableciéndose una serie de coeficientes ponderadores para el supuesto de establecer los usos de los grupos 3 y 4,
- Ocupación del 70 % de la parcela neta y una serie de determinaciones sobre retranqueos parcela mínima, altura etc., que pueden verse modificadas si se aprobara un Plan especial para el establecimiento de usos de los grupos 3 y 4.

No resulta necesario extenderse más en otras determinaciones que se encuentran recogidas en el capítulo referido anteriormente de las normas urbanísticas vigentes.

3.3. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Como se ha reseñado con anterioridad, y como se contempla en los informes técnicos previos, el ámbito objeto de la modificación se contrae al área H-56-11 y se propone ser sustituida por un suelo urbano consolidado de uso dominante residencial con zonificación A2 en su grado 5 de conformidad con las determinaciones establecidas para dicha zona en el artículo 4.2.5 de las normas urbanísticas de nuestro Plan General de Ordenación Urbana.

Las determinaciones del ámbito tras la modificación son las siguientes:

Clasificación:	Suelo Urbano Consolidado
Calificación:	Zona A2/5 (Parcelas de renovación de uso a residencial)
Ocupación de suelo:	Según Art. 4.2.5 de las normas del PGOU
Edificabilidad:	8.296,23 m ²
Altura máxima, la señalada en el plano de calificación y regulación:	B+3 (IV)

Además de las condiciones derivadas de la propia calificación, se establecen las siguientes condiciones de ordenación y desarrollo de los suelos que quedan recogidas en el correspondiente convenio urbanístico:

Número máximo de viviendas:	78
% aprovechamiento municipal:	10%
RESERVA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:	
% s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal)	0 %

Como resultado de la ordenación las superficies resultantes en el ámbito de la modificación son las siguientes sobre el total inicial

Superficie total:	9.760,27 m ²
Parcela de uso lucrativo (Zona A2/5)	4.828,30 m ² (49,47 %)
Zonas verdes:	3.744 m ² (38,36 %)
Varios (incluido vías colectoras):	1.187,97 m ² (12,17 %)
Incluye los suelos ya ocupados (760 m ²)	
Cesión total de suelo	4.931,97 m ² (50,53 %)

Otros suelos de SSGG que pasan a viario (vía colectora) 123 m²

La ordenación resultante contempla la ampliación de la anchura del viario en el frente de la calle Oscar Llanos Flores. De esta forma se mantienen los 16 metros existentes en el resto de esta. Esta ampliación se materializa con la incorporación de la banda de aparcamiento y la ampliación de la anchura útil de las aceras existentes.

En la calle Ibón de Acherito, se ajusta el vial para mantener una anchura útil de 6 metros en toda su longitud.

Como resultado de todo esto, y no siendo posible compensar los requerimientos del servicio de infraestructuras con ajustes en otros frentes viarios, las cesiones resultantes exceden ligeramente del 50% del ámbito global como hemos visto con anterioridad.

Con referencia a la cesión del 10% de aprovechamiento del ámbito se propone su sustitución económica. Su valoración queda recogida en el indicado convenio de gestión tramitado simultáneamente en expediente diferenciado.

La ordenación prevista se inserta coherentemente en la trama urbana existente, con parámetros de densidad y edificabilidad similares a los del ámbito circundante. La ordenación propuesta, respecto a la situación preexistente, no afecta a la capacidad de la red viaria ni a la red de servicios existente. Como se indica en el informe del Gerente de fecha 19 de febrero de 2024,

La realización de las obras de edificación en la parcela de uso lucrativo se entenderá condicionada a la completa ejecución de la urbanización que define esta modificación y a la propia edificación.

En el Anejo 2 a esta modificación se acompaña nota simple que refleja la titularidad del suelo donde se desprende la titularidad de los terrenos en el periodo exigido por la normativa.

En esta modificación la cesión de espacio público se produce fundamentalmente junto a la calle del Lago de Perramó como nueva zona verde. En el proyecto de obras ordinarias deberán establecerse unas rasantes en este nuevo espacio público que supongan una integración lógica con las rasantes de las tres calles limítrofes y garanticen la funcionalidad y adecuada utilización del nuevo espacio público de acuerdo con los criterios de los servicios de Conservación de Infraestructuras y de Ingeniería de Desarrollo urbano. Esta zona verde podrá incorporar un andador que permita su uso eventual por vehículos de emergencias.

4. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

La memoria que antecede detalla suficientemente los posibles efectos que la actuación propuesta tendrá sobre el territorio.

La modificación propuesta, que supone en esencia la sustitución de unos usos terciarios por otros residenciales, se sitúa en un entorno que ya tiene ese uso predominante. En el desarrollo del área propuesta se cederá el 50% del suelo para su incorporación al sistema de espacios públicos. Por lo demás, la zona objeto de modificación se encuentra ya perfectamente integrada en la malla urbana. Y los ámbitos de suelo urbano que la rodean se verán beneficiados con estos nuevos espacios públicos.

Por estos motivos, se puede concluir que la presente modificación no produce efectos desfavorables sobre el territorio del término municipal de Zaragoza.

5. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

Tal y como se ha expuesto, la modificación propuesta es una actuación de dotación que incrementa la superficie de espacios públicos, y cambia el uso dominante sin incrementar el aprovechamiento objetivo de los suelos.

El contenido de la modificación no afecta, por lo tanto, a la estructura general ni a las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio del PGOUZ, conforme a las determinaciones contenidas en el artículo 40 del Decreto legislativo 1/2014 de 8 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón (TRLUA).

Puede concluirse que la modificación propuesta tiene un alcance limitado y cabe considerarla como de menor entidad a los efectos de la tramitación del expediente, en los términos expuestos en el artículo 85.3 del TRLUA (RDL 1/2014). Y se puede atribuir la competencia para la aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, dada la homologación prevista en el apartado 4 del artículo 57 del citado Decreto, cuya disponibilidad municipal está reconocida.

6. CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL

Consecuentemente, además de esta memoria justificativa, se incluyen en el proyecto de modificación los siguientes documentos:

- a) Propuesta de inclusión del código 56.131 de suelos pertenecientes al sistema de espacios libres y equipamientos y servicios.
- b) Hoja del plano de calificación y regulación del suelo, que incorpora la parte afectada por la modificación, donde se refleja a edificabilidad y alturas máximas.

En todos los planos se aportan, en primer lugar y a título informativo, las hojas afectadas del vigente texto refundido de diciembre de 2007, seguidas de sus equivalentes modificadas.

En Zaragoza, a diciembre de 2024

El Arquitecto



Sergio Marta Villagrasa

El letrado

PEREZ AYO
JOSE GUZMAN
- 25146780Y

Firmado digitalmente
por PEREZ AYO JOSE
GUZMAN - 25146780Y
Fecha: 2025.01.02
11:35:14 +01'00'

José Guzmán Pérez-Ayo

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



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

Fdo.: Luis Jiménez Abad



DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

1. INCLUSIÓN DEL CÓDIGO 56.131 EN EL LISTADO DE SUELOS PERTENECIENTES AL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

Líneas que se añaden

Código: 56.131.

Hojas del plano: I-14.

Localización, identificación o emplazamiento: Zona verde junto a calle Lagos de Perramó.

Superficie (m²): 3.744

Sistema general o local: SL.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: I (ZV).

Observaciones: Modificación aislada nº 212 PGOU

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



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

Fdo.: Luis Jiménez Abad



2. CUMPLIMIENTO NOTEPA

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO						ORIGEN DATOS
TÍTULO DEL TRABAJO						
FECHA						

1) DATOS GENERALES

CÓDIGO INE	50297		IAE
PROVINCIA	Zaragoza		
MUNICIPIO	Zaragoza		
NÚCLEOS O ENTIDADES			IAE
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	973,720486 Km ²		PLANEAM
POBLACIÓN	681.430 hab.	2021 año	IAE
DENSIDAD DE POBLACIÓN	699,8210 hab/km ²		Fórmula
Nº DE VIVIENDAS		viv. año	IAE
Nº DE HOGARES (Viviendas principales)		hogares año	IAE
REDACTOR	INGENNUS URBAN CONSULTING SLP		
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	CARTOGRAFÍA MUNICIPAL		

2) CLASIFICACIÓN DE SUELO

SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	1,00	Ha	0,30%		PLANEAM
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	0,00	Ha	0,00%		PLANEAM
	APAs	0,00	Ha	0,00%		PLANEAM
SUELO URBANIZABLE	DELIMITADO (SUZ-D)	0,00	Ha	0,00%		PLANEAM
	NO DELIMITADO (SUZ-ND)	0,00	Ha	0,00%		PLANEAM
SUELO NO URBANIZABLE	GENÉRICO (SNU-G)	0,00	Ha	0,00%		PLANEAM
	ESPECIAL (SNU-E)	0,00	Ha	0,00%		PLANEAM
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,00	Ha	0,00%		PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	0,00%		PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	-0,10	Ha	-0,03%		PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS	0,00	Ha	0,00%		PLANEAM
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,37	Ha	0,11%		PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	0,00%		PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,14	Ha	0,04%		PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS	0,00	Ha	0,00%		PLANEAM

ANEJOS

1. PARCELA CATASTRAL



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3039806XM7134A0001M0

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL HISPANIDAD, VIA 165
50011 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 14.334 m²

Año construcción: 1991

Construcción

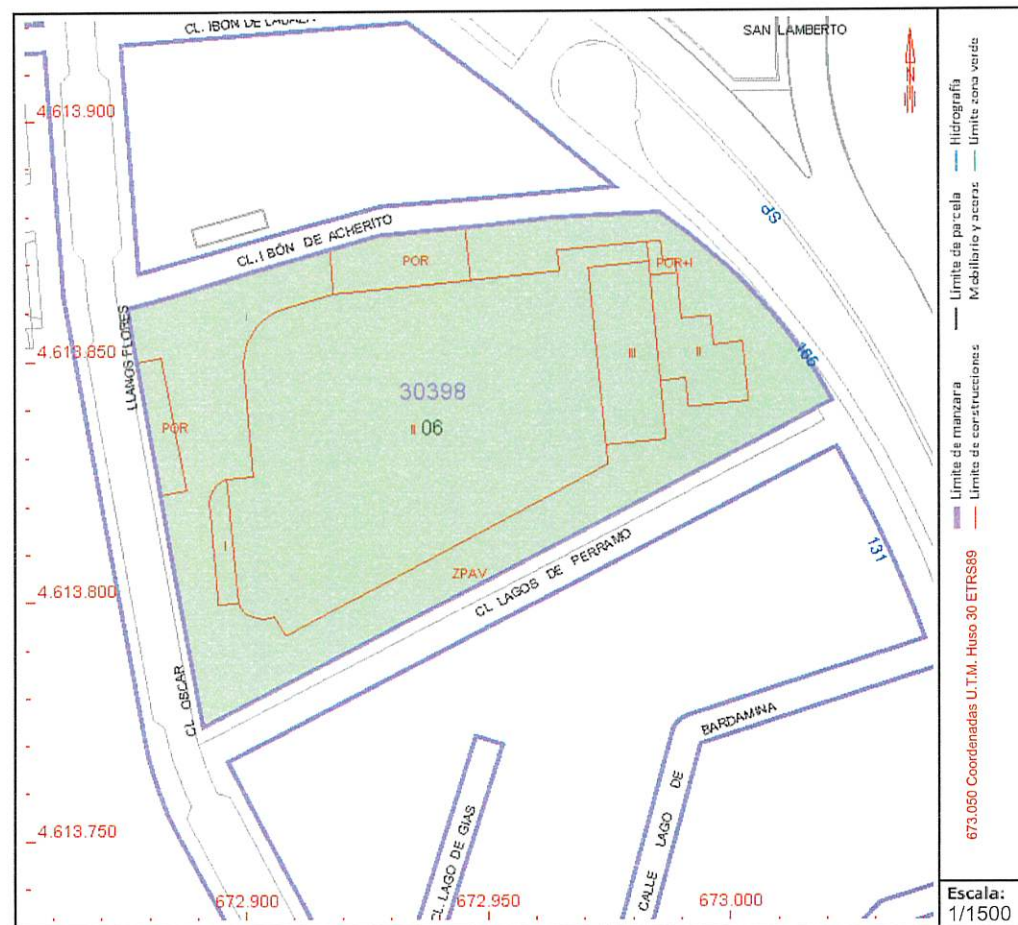
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	01/00/01	1.975
ALMACEN	01/00/02	3.114
ALMACEN	01/01/01	783
ALMACEN	01/01/02	4.100
ALMACEN	01/01/03	63
OFICINA	01/02/01	454
OTROS USOS	01/00/03	3.771
SOPORT. 50%	01/01/04	74

PARCELA

Superficie gráfica: 9.089 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

2. NOTA SIMPLE INFORMATIVA REGISTRAL

Información Registral expedida por:

CONCEPCION SUBINAS MORI

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA DIEZ

MARIANO ARREGUI
50005 - ZARAGOZA (ZARAGOZA)
Teléfono: 976 76.01.10
Fax: 976760130
Correo electrónico: zaragoza10@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BELTRAN ABOGADOS SC

con DNI/CIF: J99340044

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: T61HH20

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA NUMERO DIEZ

FECHA DE EMISIÓN: DIECIOCHO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

Solicitante: BELTRAN ABOGADOS SC

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ZARAGOZA N°: 3/ 53368
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 50026000079247

URBANA.- Edificio para venta, exposición y reparación de automóviles en esta Ciudad, VIA HISPANIDAD, SIN NUMERO; ocupa en total 4.116,86 m2., situado todo él dentro del terreno general con el que forma una sola finca cercada de muros sobre terrenos propios, salvo la parte destinada a accesos, que tiene 10.050 m2. y está situado en Zaragoza, Vía de la Hispanidad sin número.- Se compone de una planta situada bajo el nivel de la Vía de la Hispanidad, que ocupa 3.886'11 m2., a la que es aneja una dependencia situada a distinto nivel, que ocupa 81'25 m2., de otra situada a nivel de la Vía de la Hispanidad que es la principal, que ocupa en total 781'71 m2., y de otra sobre ésta que se denomina planta primera a partir de la principal, que ocupa 415'93 m2.- Tiene dos accesos, uno que es el principal y por la Vía de la Hispanidad, que facilita la entrada a todas las plantas, y otro accesorio por el Camino de Herederos con el que linda la finca.- La construcción es de hormigón armado con cerramientos de ladrillo y carpintería metálica con la siguiente distribución: en planta principal, exposición, oficinas y venta de recambios, en la superior o primera se sitúan las oficinas de contabilidad, terraza de almacenaje, escuela de capacitación y toda la parte de dirección; y en la planta inferior bajo la principal se sitúan el almacenamiento de vehículos y recambios, servicios de engrase y lavado, y taller de reparación, contando con varias subdivisiones.- Los linderos del edificio son con terreno propio, y los de éste son: Norte, camino de herederos; Este, con enlace de carreteras, denominado actualmente Vía de la Hispanidad; Sur, resto de finca matriz que quedó propiedad de don Zoilo Ríos; y Oeste, con terrenos de la Sociedad "Terrenos y Construcciones, S.A.".

Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro, al no estar incorporada al folio real de la misma su representación gráfica georreferenciada.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
----------------	--------	------	-------	-------	------

ESPAÑAQUE MARTINEZ, AMPARO	2164458C	2401	867	114	9
----------------------------	----------	------	-----	-----	---

5,000000% (1/20) del pleno dominio por título de herencia.

Según escritura de fecha 08/07/98, autorizada en MADRID, por el Notario Don JOSE MANUEL SENANTE ROMERO, n° de protocolo 1.916/1.998.

ESPAÑAQUE MARTINEZ, MARIA DEL PILAR	2177978Q	2401	867	114	9
-------------------------------------	----------	------	-----	-----	---

5,000000% (1/20) del pleno dominio por título de herencia.

Según escritura de fecha 08/07/98, autorizada en MADRID, por el Notario Don JOSE MANUEL SENANTE ROMERO, n° de protocolo 1.916/1.998.

ESPAÑAQUE MARTINEZ, MARIA JOSEFA 276854A 2401 867 114 9

5,000000% (1/20) del pleno dominio por título de herencia.

Según escritura de fecha 08/07/98, autorizada en MADRID, por el Notario Don JOSE MANUEL SENANTE ROMERO, n° de protocolo 1.916/1.998.

ESPAÑAQUE MARTINEZ, MARIA DEL CARME 404.497L 2401 867 114 9

5,000000% (1/20) del pleno dominio por título de herencia.

Según escritura de fecha 08/07/98, autorizada en MADRID, por el Notario Don JOSE MANUEL SENANTE ROMERO, n° de protocolo 1.916/1.998.

LANG-LENTON ESPAÑAQUE, MARIA ISABEL 42.842.830-V 2401 867 114 9

1,666550% (239/14341) del pleno dominio por título de herencia.

Según escritura de fecha 08/07/98, autorizada en MADRID, por el Notario Don JOSE MANUEL SENANTE ROMERO, n° de protocolo 1.916/1.998.

LANG LENTON ESPAÑAQUE, JOSE MARIA 42847941E 2401 867 114 9

1,666550% (239/14341) del pleno dominio por título de herencia.

Según escritura de fecha 08/07/98, autorizada en MADRID, por el Notario Don JOSE MANUEL SENANTE ROMERO, n° de protocolo 1.916/1.998.

LANG-LENTON ESPAÑAQUE, MARTA MARIA 42869321N 2401 867 114 9

1,666550% (239/14341) del pleno dominio por título de herencia.

Según escritura de fecha 08/07/98, autorizada en MADRID, por el Notario Don JOSE MANUEL SENANTE ROMERO, n° de protocolo 1.916/1.998.

LANG-LENTON ESPAÑAQUE, CRISTINA MARIA 78479443Q 2401 867 114 9

1,666550% (239/14341) del pleno dominio por título de herencia.

Según escritura de fecha 08/07/98, autorizada en MADRID, por el Notario Don JOSE MANUEL SENANTE ROMERO, n° de protocolo 1.916/1.998.

GONZALEZ ESPAÑAQUE, MARCOS 51.396769A 2401 867 114 9

0,833333% (1/120) del pleno dominio por título de herencia.

Según escritura de fecha 08/07/98, autorizada en MADRID, por el Notario Don JOSE MANUEL SENANTE ROMERO, n° de protocolo 1.916/1.998.

GONZALEZ ESPAÑAQUE, ALEJANDRO 7238301V 2401 867 114 9

0,833333% (1/120) del pleno dominio por título de herencia.

Según escritura de fecha 08/07/98, autorizada en MADRID, por el Notario Don JOSE MANUEL SENANTE ROMERO, n° de protocolo 1.916/1.998.

ARIMAY ESPAÑAQUE, LUIS ENRIQUE 51067451E 2401 867 114 9

0,833333% (1/120) del pleno dominio por título de herencia.

Según escritura de fecha 08/07/98, autorizada en MADRID, por el Notario Don JOSE MANUEL SENANTE ROMERO, nº de protocolo 1.916/1.998.

ARIMAY ESPAÑAQUE, JORGE 51074359F 2401 867 114 9

0,833333% (1/120) del pleno dominio por título de herencia.

Según escritura de fecha 08/07/98, autorizada en MADRID, por el Notario Don JOSE MANUEL SENANTE ROMERO, nº de protocolo 1.916/1.998.

AGUILAR ESPAÑAQUE, SONIA 51081033B 2401 867 114 9

0,833333% (1/120) del pleno dominio por título de herencia.

Según escritura de fecha 08/07/98, autorizada en MADRID, por el Notario Don JOSE MANUEL SENANTE ROMERO, nº de protocolo 1.916/1.998.

AGUILAR ESPAÑAQUE, SILVIA 51081034N 2401 867 114 9

0,833333% (1/120) del pleno dominio por título de herencia.

Según escritura de fecha 08/07/98, autorizada en MADRID, por el Notario Don JOSE MANUEL SENANTE ROMERO, nº de protocolo 1.916/1.998.

GONZALEZ ESPAÑAQUE, MARIA 2401 867 114 9

0,555453% (30/5401) del pleno dominio por título de herencia.

Según escritura de fecha 08/07/98, autorizada en MADRID, por el Notario Don JOSE MANUEL SENANTE ROMERO, nº de protocolo 1.916/1.998.

GONZALEZ ESPAÑAQUE, NOEMI 2401 867 114 9

0,555453% (30/5401) del pleno dominio por título de herencia.

Según escritura de fecha 08/07/98, autorizada en MADRID, por el Notario Don JOSE MANUEL SENANTE ROMERO, nº de protocolo 1.916/1.998.

GONZALEZ ESPAÑAQUE, LAURA 2401 867 114 9

0,555453% (30/5401) del pleno dominio por título de herencia.

Según escritura de fecha 08/07/98, autorizada en MADRID, por el Notario Don JOSE MANUEL SENANTE ROMERO, nº de protocolo 1.916/1.998.

HERMANOS ZAPATA DEL RIO S.A. A50062579 2401 867 115 10

33,333333% (1/3) del pleno dominio por título de aportación.

Según escritura de fecha 15/12/99, autorizada en ZARAGOZA, por el Notario Don JOSE GOMEZ PASCUAL, nº de protocolo 4.109/1.999.

NICOLAS GOMEZ, ANA ISABEL 25.150.884-Q 2401 867 116 11

11,111111% (11111111/1000) del pleno dominio con carácter privativo por título de herencia.

Según escritura de fecha 28/07/14, autorizada en ZARAGOZA, por el Notario Don TOMAS GARCIA CANO, nº de protocolo 527/2.014.

NICOLAS GOMEZ, ANDRES IGNACIO 25.136.690-J 2401 867 116 11

11,111111% (11111111/1000) del pleno dominio por título de herencia.
Según escritura de fecha 28/07/14, autorizada en ZARAGOZA, por el Notario Don TOMAS GARCIA CANO, nº de protocolo 527/2.014.

NICOLAS GOMEZ, NATALIA PILAR 25.172.730-N 2401 867 116 11
11,111111% (11111111/1000) del pleno dominio por título de herencia.
Según escritura de fecha 28/07/14, autorizada en ZARAGOZA, por el Notario Don TOMAS GARCIA CANO, nº de protocolo 527/2.014.

CARGAS POR PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

- SERVIDUMBRE.

Con una servidumbre.

- Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

- NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECIOCHO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- 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 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.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ZARAGOZA 10 a día dieciocho de octubre del dos mil veintidós.



(*) C.S.V. : 25002628C1971B26

Servicio Web de Verificación: <https://www.registadores.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.: 25002628C1971B26

