

De las fincas que se expropian por el Ayuntamiento de Zaragoza, ya sea por su falta de incorporación a Junta de Compensación en el plazo señalado al efecto, ya sea por el incumplimiento de obligaciones antes meritadas, resultará beneficiaria la Junta de Compensación. La valoración de tales fincas se regirán conforme a los criterios resultantes de la normativa urbanística (art. 28 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones).

Base 13.ª. Enajenación de terrenos por la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación, previo acuerdo de la Asamblea General, en la forma prevista en los estatutos y haciendo uso de su carácter de fiduciaria, podrá enajenar para hacer frente a los gastos de urbanización alguno o algunos de los terrenos resultantes de la compensación o constituir gravámenes reales sobre ellos.

Sin perjuicio de la actuación como titular fiduciaria antedicha, la Junta podrá enajenar, previo acuerdo de Asamblea en tal sentido de más del 50% de las cuotas de participación, con iguales condiciones, cuantos terrenos haya adquirido en uso de sus atribuciones.

El adquirente de los terrenos quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondieran al titular primitivo del terreno en la proporción que resulte del proyecto de reparcelación.

En cualquiera de los supuestos de cesión de derechos por la Junta, los miembros de la misma gozarán de un derecho preferente de adquisición por el precio y condiciones que se establezcan para dicha cesión.

Base 14.ª. Edificación de los terrenos. Momento y garantías.

En caso de que convenga a los intereses generales de la Junta simultanear las obras de urbanización y las de edificación de algún terreno por cuenta de la misma, podrá acordarse por la Asamblea General, cumpliéndose en todo caso los requisitos contemplados en la vigente Ley Urbanística de Aragón y subsidiariamente los resultantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Base 15.ª. Bienes de uso y dominio público existentes.

Las superficies de suelo de dominio y uso público que pudieran existir como tales dentro del ámbito del área de intervención G-64-3, si no computaran a efectos de edificabilidad se entenderán compensadas por los nuevos viales y otros terrenos de cesión previstos en el planeamiento.

Base 16.ª. Conservación de la urbanización hasta la recepción municipal.

Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos, obras y servicios de urbanización por el Ayuntamiento de Zaragoza, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la Junta para la aplicación de las cuotas de conservación resultantes, hasta el transcurso del plazo de garantía establecido en la legislación sobre contratación vigente.

En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer estarán en relación con el valor de las fincas adquiridas, de acuerdo con lo previsto en la base octava.

Base 17.ª. Contratación de obras de urbanización y de edificación.

La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse en todo o en parte por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta con los requisitos y efectos que se recogen en los estatutos de la Junta de Compensación y en estas bases.

Para el supuesto de que no se incorporen a la Junta, se efectuarán por la empresa o empresas contratadas por la Asamblea General de la Junta de Compensación, mediante el proceso de selección que considere más adecuado con preferencia para cualquier miembro de la Junta que ofrezca idénticas condiciones que el mejor tercero, pero haciendo constar en todo caso en el contrato que se celebre las circunstancias siguientes:

- El compromiso del contratista de cumplir los plazos y las determinaciones de los proyectos de los servicios de la urbanización, así como de facilitar el control por parte de la Administración actuante y de la Junta de Compensación.
- Los supuestos de resolución del contrato por incumplimiento, así como las indemnizaciones a satisfacer por el contratista como consecuencia de dicha resolución o por la inobservancia de los plazos de ejecución o de las características técnicas de la obra fijadas en el proyecto de servicios de urbanización.
- Forma y plazos de pago por parte de la Junta de Compensación de las certificaciones de obra realizada que en todo caso se entenderán siempre a buena cuenta.

- Retención que pueda efectuar la Junta de Compensación en cada pago parcial como garantía de la correcta ejecución de las obras y que no podrá ser devuelta hasta que éstas hayan sido definitivamente aprobadas y haya sido sustituida por aval bancario suficiente.
- Controles de calidad de los materiales empleados en la obra.

La contratación de obras de edificación acordadas por la Junta deberá reunir idénticas características a la contratación de las obras de urbanización, y el valor de los inmuebles construidos vendrá determinado por el presupuesto del proyecto de ejecución de los mismos debidamente visados, siendo el valor de venta a terceros el que acuerde la Asamblea general, siempre con referencia a precios de mercado.

Base 18.ª. Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios.

La firmeza del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación producirá la cesión a favor del Ayuntamiento de Zaragoza del porcentaje de aprovechamiento que resulte legalmente exigible (caso de que el pago se realice en terrenos), así como los terrenos de cesión obligatoria y gratuita previstos en la ficha del área de intervención G-64-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

La entrega de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista, se producirá en favor de la administración actuante dentro de un

plazo no superior a tres meses contado desde la recepción de las obras por la Junta.

La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la administración actuante se formalizará en documento expedido por la misma, con las solemnidades y requisitos de las actas y de sus acuerdos, y en especial del artículo 6 del Real Decreto 1093/1997, y la cesión de obras e instalaciones se formalizará mediante el acuerdo de recepción de las obras que suscribirá con la Junta de compensación, siendo de aplicación en todo caso la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

En el supuesto de exigirse otorgamiento de documento público para tal cesión por parte de la Corporación municipal serían de cargo de la misma los gastos e impuestos que del otorgamiento de dicha escritura derivaran.

La cesión de terrenos en el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que resulta legalmente exigible podrá sustituirse por su equivalente en metálico si a tal acuerdo o convenio se llega con la administración actuante, respetándose a tal fin los criterios y determinaciones del artículo 84 de la Ley Urbanística de Aragón.

Base 19.ª. Distribución de beneficios y pérdidas.

La distribución de beneficios y pérdidas resultantes de la obra urbanizada se efectuará de acuerdo con las siguientes reglas:

1.º El Consejo Rector de la Junta de Compensación formulará una liquidación provisional, que someterá a la aprobación definitiva de la Asamblea General.

2.º La liquidación comprenderá tanto el beneficio o pérdida como la participación que, en uno o en otro caso, corresponda a cada uno de los miembros de la Junta.

3.º La fijación del beneficio o pérdida se efectuará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en la presentes bases de actuación.

4.º La distribución de los beneficios o pérdidas se hará a prorrata entre todos los miembros de la Junta adjudicatarios de fincas resultantes, con arreglo a la porción que corresponda por su participación en la Junta. La proporcionalidad no se alterará por la existencia de enajenaciones o expropiaciones de las que sea beneficiaria la Junta de Compensación o por la incorporación de empresas urbanizadoras. Tampoco quedará alterada la proporción por haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicho recargo se establece como pena indemnizatoria y exclusivamente en beneficio de la Junta de Compensación.

5.º Para el supuesto de aportación de cuotas futuras por parte de adjudicatarios de fincas resultantes, la primitiva proporcionalidad se entenderá ahora referida a la que suponga el valor de las fincas adjudicadas respecto del total de las resultantes.

Disposición adicional única

Las presentes bases, de conformidad con lo establecido en el artículo 139 de la Ley 5/1999, se presentarán a tramitación ante el Ayuntamiento de Zaragoza, y tras su aprobación definitiva se procederá a la constitución formal de la Junta de Compensación del área de intervención G-64-3 de Zaragoza en los plazos legalmente previstos, instando la inscripción de la citada Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Diputación General de Aragón.

Asimismo, y una vez aprobadas definitivamente, se procederá a la elaboración del correspondiente proyecto de reparcelación conforme a lo dispuesto en las presentes bases y en los términos previstos en la normativa urbanística aplicable.

Núm. 3.097

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2004, acordó:

Primero. — Aprobar, con carácter definitivo, Plan especial de reforma interior del área de intervención F-43-1, situada entre las calles Somport, Antonio Tramullas y terreno industrial de Campoebro, según texto refundido visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 21 de julio de 2003, excepto los planos 9, 11 y 12, que son sustituidos por los planos 9a, 11a y 12a, visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 18 de septiembre de 2003, página 11 de memoria corregida y visada el 18 de septiembre de 2003, normas urbanísticas y estudio económico-financiero visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 22 de enero de 2004, instado por Marta Sánchez Lucea, en representación de Gesmar Proicasa, S.A.

Segundo. — Resolver la alegación presentada por Amylum Ibérica, S.A., en los términos indicados por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación en informe de fecha 11 de agosto de 2003, en el sentido de estimar parcialmente las mismas en cuanto a las indicaciones sobre creación de una pantalla acústica vegetal, así como doble acristalamiento en las ventanas de los edificios, desestimando el resto, por lo que junto con la notificación del presente acuerdo deberá darse traslado del referido informe a Amylum Ibérica, S.A.

Tercero. — El proyecto de urbanización deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ordenanza municipal para la protección contra ruidos y vibraciones.

Cuarto. — De acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y el artículo 143 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios del Reglamento de Planeamiento, el presente acuerdo, junto con las

normas urbanísticas del Plan especial, deberá ser objeto de publicación en el BOP o, en su caso, en la sección provincial del "Boletín Oficial de Aragón".

Quinto. — De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, deberá remitirse a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza copia de los documentos integrantes del Plan especial aprobado definitivamente.

Sexto. — Según dispone el artículo 145 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, de planeamiento urbanístico, el acuerdo de aprobación definitiva se inscribirá en el libro registro de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Séptimo. — Asimismo deberá notificarse el presente acuerdo a los interesados en el expediente y a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, con indicación de los recursos procedentes.

Octavo. — Dar traslado del presente acuerdo a los servicios municipales.

Noveno. — Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones pertinentes en orden a la ejecución del presente acuerdo.

Igualmente se procede a la publicación de las Ordenanzas reguladoras del citado instrumento de planeamiento, según el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que la anterior resolución agota la vía administrativa y contra la misma podrá interponerse, previo recurso de reposición potestativo ante el órgano que la dictó en el plazo de un mes, recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo previsto los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la disposición adicional 4.ª de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

Zaragoza, 8 de marzo de 2004. — El teniente de alcalde delegado del Área de Urbanismo y Arquitectura, Antonio Gaspar Galán. — El secretario general, P.D.: El vicesecretario general, Luis Giménez Abad.

ANEXO

Normas urbanísticas

Normas Urbanísticas del Plan especial de reforma interior (PERI) del área de intervención F-43-1.

El Plan especial del área F-43-1, establece las normas y parámetros urbanísticos específicos para el desarrollo del área, regulándose los usos según lo establecido para las zonas de edificación en ordenación-zona A-2/2 y según el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del PGOU.

Generalidades y terminología convencional. Remitirse al Plan General.

1. Parcela de uso residencial:

1. Tipo de ordenación: Edificios aislados o agrupados en ordenación abierta, con uso dominante de vivienda colectiva.

2. Limitaciones de parcela: La parcela mínima deberá tener superficie superior a 500 metros cuadrados, según el artículo 4.2.5 del PGOU.

3. Limitaciones de posición: La línea de fachada podrá coincidir con la alineación de vial permitiendo retranqueos respecto de las alineaciones establecidas en el Plan especial.

4. Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento.

1. Ocupación máxima de suelo:

Parcela resultante:

—Sótano: 100% (4.518,65 metros cuadrados).

—Semisótano y baja: 81,78% (3.695,56 metros cuadrados).

—Plantas alzadas: 81,78% (3.695,56 metros cuadrados/planta).

2. Altura máxima: PB+IV para vivienda colectiva (16,50 metros).

3. Por encima de la altura máxima se permiten los torreones de ascensor y demás elementos permitidos por el artículo 2.2.22 del PGOU.

4. Altura máxima de planta baja: 5 metros.

5. Altura máxima de la cara alta del suelo de planta baja: 1,50 metros.

6. Altura útil de las plantas alzadas: 2,50 metros.

7. Distancia mínima entre edificios de una misma parcela: 11,06 metros. Entendiendo que la distancia entre edificios se debe de medir entre planos verticales exteriores de los vuelos de los edificios.

8. Fondo máximo edificable: 24,17 metros.

9. Edificabilidad sobre parcela neta:

Parcela resultante:

—Uso residencial y compatibles: 13.328,50 metros cuadrados.

5. Limitaciones de uso.

—Uso dominante: Vivienda colectiva.

—Usos compatibles y complementarios.

—En planta baja se podrán situar usos residenciales y complementarios.

Para cualquier uso compatible y complementario se remitirá a lo establecido en el PGOU para zonas A2, grado 2.

Los usos aquí señalados se regirán en todo por las condiciones de uso señaladas en el PGOU y en especial el artículo 4.2.6.

6. Condiciones de la edificación:

Vuelos: Los vuelos interiores y exteriores de la edificación se regularán según los criterios contenidos en los artículos 2.2.33 y 2.2.34 de las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza.

2. Parcela de uso equipamiento:

1. Tipo de ordenación: Edificio aislado en ordenación abierta, con uso dominante asistencial.

2. Limitaciones de posición:

—Los retranqueos mínimos a linderos con zonas verdes serán de 5 metros.

—La línea de fachada podrá coincidir con la alineación de vial permitiendo retranqueos respecto de las alineaciones establecidas en el Plan especial.

—Separación entre edificios situados en una misma parcela será igual a las dos terceras partes (0,67) de la altura del más alto.

—La separación mínima entre los edificios situados en la parcela que se trate y los edificios situados en otras parcelas, aunque entre ellas medie una calle, será, al menos, la altura del más alto de dichos edificios, multiplicada por 0,67. Entre los edificios de la parcela de uso asistencial y los edificios de la parcela de uso residencial existirá una separación mínima de 11,66 metros.

Se remitirá a las normas urbanísticas del título octavo del PGOU, y más en concreto a los artículos 8.2.15 y 8.2.16, sobre condiciones y ordenación de la edificación de la dotación local de equipamientos.

3. Común a ambos usos: Se creará una pantalla acústica vegetal en el lindero de la factoría colindante, mediante árboles de gran porte y rápido crecimiento. Este punto se reflejará en el proyecto de urbanización.

Será obligatorio instalar en las ventanas de los edificios doble carpintería.

Todo aquello que no esté reflejado en estas Ordenanzas se remitirá a lo señalado en el PGOU para las zonas A2, grado 2.

Se tendrá en cuenta la Ordenanza de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas y la Ordenanza para la protección contra ruidos y vibraciones, ambas del término municipal de Zaragoza.

Núm. 3.167

El Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con fecha 2 de marzo de 2004, ha acordado lo siguiente:

Primero. — Aprobar inicialmente la relación de propietarios, bienes y derechos afectados por expropiación, en aplicación del artículo 140 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, por no adherirse a la Junta de Compensación del área de intervención G-57-6 del Plan General de Ordenación de Zaragoza, que ostenta la condición jurídica de beneficiario, y, de conformidad con lo determinado en el artículo 18 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa y artículo 17 de su propio Reglamento, se señala un plazo de quince días, que comenzará a contarse desde aquel en que aparezca la última publicación del anuncio, para que todas las Corporaciones, entidades y particulares que pudieran resultar interesados, formulen ante la Alcaldía, por escrito y de modo razonado, cuantas reclamaciones estimen pertinentes sobre la necesidad de ocupación de los terrenos afectados e indicados en la relación que seguidamente se incluye. Igualmente cualquier persona aún no siendo de las relacionadas podrá formular alegaciones, si bien a los solos efectos de subsanar errores de la misma:

Número de finca, finca catastral, propietario, expropiación de suelo en metros cuadrados y construcciones anejas en metros cuadrados

1. 2625838-XM122F001XH. Jesús Aznar Navarro, Pilar Miguel Villesca, Manuel Morales Lorente y Carmen Aznar Navarro. 254,49. 218.

2. 2625807-XM7122F0001IZ. Sindicato de Riegos de Miralbuena. 915,13.

—.

La relación concreta e individualizada en la que aparecen con mayor amplitud los detalles de los bienes sujetos a expropiación será expuesta al público durante el plazo de quince días, en el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda del Área Municipal de Urbanismo (calle Eduardo Ibarra, 7, primera planta, 50009 Romareda).

Segundo. — El contenido del apartado anterior se publicará en el BOP, dos periódicos locales de publicación diaria y en el tablón de anuncios de la Casa Consistorial.

Tercero. — Una vez transcurrido el plazo de reclamaciones sin que se hayan producido o resueltas las que se formulen, se aprobará definitivamente la relación de propietarios, bienes y derechos afectados por expropiación, al amparo del artículo 21 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Cuarto. — Solicitar de todos y cada uno de los titulares de bienes sujetos a expropiación para que en el indicado plazo de alegaciones pongan en conocimiento de la Corporación expropiante la posible existencia de titulares de derechos de ocupación o arrendamientos en las fincas afectadas, indicando en dicho supuesto nombre y domicilio de dichos afectados, con aportación de los contratos de arrendamiento o títulos que legitiman dichos derechos de ocupación y con expresión de las rentas que se satisfacen por dicho concepto, todo ello con el fin de iniciar el procedimiento para el desahucio en vía administrativa reseñado en el artículo 64 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Aragón.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Zaragoza, 4 de marzo de 2004. — El vicesecretario general, Luis Giménez Abad.