

RESOLUCIÓN de 13 de Noviembre de 2025 del Gobierno de Zaragoza, por la que se declara válida la licitación pública convocada para la enajenación, con adjudicación a la oferta económica más ventajosa con varios criterios de adjudicación, del lote constituido por las parcelas municipales 4A y 4B del Área de Intervención U-36-8 (Alumalsa), destinadas a la construcción de 106 viviendas libres.(Expte. 51.054/25)

PRIMERO.- Declarar válida la licitación pública para la enajenación con adjudicación a la oferta económica más ventajosa mediante una pluralidad de criterios, en un único lote de las parcelas 4A y 4B de propiedad municipal, pertenecientes al Área de Intervención U-36-8, ubicadas entre la calle Neptuno y calle Santa Gema del Barrio de San José, destinadas a usos residenciales, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los arts. 107.1 y 108 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

PARCELA 1: La resultante N° 4A de la Modificación N°2 del Plan Especial de Reforma Interior del Área U-36-8

URBANA. Terreno edificable en Barrio de Colón de esta ciudad de Zaragoza, área de Intervención U-36-8 del Plan General de Ordenación Urbana, calificado en la Modificación Número 2 del Plan Especial de Reforma Interior de la precitada área de intervención como zonificación residencial, de una superficie de novecientos treinta y cuatro metros cuadrados y doce decímetros cuadrados (934,12 m²). Linda: al Norte, con parcela destinada a zona verde pública de nueva creación denominada Plaza Crónica del Alba y la calle Tetuán; al Sur, zona verde con código de Plan General ZV 36.10 y calle Neptuno; al Este, viario inmediato a la calle Neptuno; y Oeste, con las parcelas destinadas a zona verde pública correspondientes con la Plaza Crónica del Alba y ZV 36.10 del Plan General.

Aprovechamiento Urbanístico.- Se le adjudica una edificabilidad de 7.797,81 m² de techo edificable, para la construcción de un máximo de 62 viviendas colectivas libres.

Limitaciones, cargas y gravámenes.- libre de cargas y gravámenes.

Otras circunstancias.- En cuanto a su naturaleza de parcela residencial, le corresponde en "régimen ob rem", una cuota de participación del 42,34% pendiente de inscripción, en la finca procomunal calificada como Espacio Libre Privado, registral n.º 22738, inscrita al Folio 48 del Tomo 4561,

En el caso que la solución arquitectónica opte por acceder a las plantas bajo rasante a través de la finca procomunal 22738 se deberá obtener autorización municipal previa conforme a las ordenanzas de la modificación número 2 del Plan Especial del Área de Intervención U-36-8.

Título.- Pertenece en pleno dominio al Ayuntamiento de Zaragoza, en virtud de inexistencia de licencia de parcelación de la finca registral 22730, con la finalidad de adecuar la realidad parcelaria a la calificación y clasificación urbanística prevista en el planeamiento vigente, Modificación N.º 2 del PERI del Área U-36-8, aprobada por acuerdos de Gobierno de 23 de Julio y 10 de Septiembre de 2021 y posterior acuerdo del Gobierno de Zaragoza de 15 de Julio de 2022 de aprobación del Texto Refundido que contempla aclaraciones y modificaciones de dicha inexistencia de parcelación.

Referencia Catastral.- 6711208XM7161B0000RQ.

Inscripción Registral.- Finca 38102 del Registro de la Propiedad N°5. Con CRU 50021000648684.

Constituye un bien patrimonial o de propios, incluido en el Inventario General de Bienes de este Ayuntamiento bajo el núm. IGB 3559-E-1.

PARCELA 2: La resultante n.º 4B de la Modificación N.º 2 del Plan Especial de Reforma Interior del Área U-36-8

URBANA. Terreno edificable en Barrio de Colón de esta ciudad de Zaragoza, área de Intervención U-36-8 del Plan General de Ordenación Urbana, calificado en la Modificación Número 2 del Plan Especial de Reforma Interior de la precitada área de intervención como zonificación residencial, de una superficie de ochocientos veinte metros cuadrados y diez decímetros (820,10 m²). Linda: al Norte, con la parcela catastral 6711204XM7161B0001GW; al Sur, con zona verde pública denominada en el PGOU como ZV(PU) 36.10; al Este, con parcela destinada a zona verde pública denominada Plaza Crónica del Alba; y al Oeste, con finca registral procomunal 22738.

Aprovechamiento Urbanístico.- Se le adjudica una edificabilidad de 5.489,86 m² de techo edificable, para la construcción de un máximo de 44 viviendas colectivas libres.

Limitaciones, cargas y gravámenes.- libre de cargas y gravámenes.

Otras circunstancias.- En cuanto a su naturaleza de parcela residencial, le corresponde en "régimen ob rem", una cuota de participación del 29,82% pendiente de inscripción, en la finca procomunal calificada como Espacio Libre Privado, registral n.º 22738, inscrita al Folio 48 del Tomo 4561.

Título.- Pertenece en pleno dominio al Ayuntamiento de Zaragoza, en virtud de inexistencia de licencia de parcelación de la finca registral 22730, como declaración de resto tras las segregaciones efectuadas, con la denominación de parcela 4B, con la finalidad de adecuar la realidad parcelaria a la calificación y clasificación urbanística prevista en el planeamiento vigente, Modificación N.º 2 del PERI del Área U-36-8, aprobada por acuerdos de Gobierno de 23 de Julio y 10 de Septiembre de 2021 y posterior acuerdo del Gobierno de Zaragoza de 15 de Julio de 2022 de aprobación del Texto Refundido que contempla aclaraciones y modificaciones de dicha inexistencia de parcelación.

Referencia Catastral.- 6711205XM7161B0001QW.

Inscripción Registral.- Finca 22730 del Registro de la Propiedad N.º 5. Con CRU 50021000466127.

Constituye un bien patrimonial o de propios, incluido en el Inventario General de Bienes de este Ayuntamiento bajo el núm. IGB 3559-E-3.

Las parcelas descritas objeto de enajenación tienen adscrito un porcentaje de participación en régimen de titularidad ob rem en la siguiente Finca Procomunal (Finca Registral 22.738):

Descripción: Urbana. Terreno en el Barrio de Colón de la Ciudad de Zaragoza, Área de Intervención U-36-8 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, calificado en el Plan Especial de Reforma Interior del Área como zona residencial, espacio libre de propiedad privada. Se configura como elemento comunitario de las fincas edificables de carácter residencial (fincas resultantes 4, 5, 6 y 7 del Proyecto de Reparcelación del PERI U-36-8). Tiene forma alargada y discurre paralelo a la calle Santa Gema, siendo su superficie de 1.075,38 m². Linderos recogidos en el Proyecto de Reparcelación: Norte, tramo final de la vía del Plan Especial que conecta la calle Neptuno con la calle Santa Gema; Sur, zona verde pública adjudicada al Ayuntamiento de Zaragoza; Este, fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación n.º 5, adjudicada al Ayuntamiento de Zaragoza y al Patrimonio del Estado, número 4, adjudicada al Ayuntamiento de Zaragoza, número 6 adjudicada a

Espuelas Empresa Constructora y número 7 adjudicada a Espuelas Empresa Constructora S.A. y Ayuntamiento de Zaragoza.

Adjudicación.- Se constituye como elemento comunitario de las parcelas resultantes de la reparcelación de naturaleza residencial, las cuales la tienen adscrita en régimen "ob rem" y, por tanto, con carácter inseparable a las mismas, en las participaciones siguientes:

a-1) Finca segregada 4A de la Modificación n.º 2 del PERI : le corresponderá una participación del 42,34% cuando acceda al Registro de la Propiedad, actualmente en proceso.

a-2) Finca segregada 4B (resto finca matriz) de la Modificación n.º 2 del PERI: le corresponderá una participación del 29,82% cuando acceda al Registro de la Propiedad, actualmente en proceso.

b) Finca resultante n.º 5 del Proyecto de Reparcelación: Una participación del 9,28%.

c) Finca resultante n.º 6 del Proyecto de Reparcelación: Una participación del 9,28%.

d) Finca resultante n.º 7 del Proyecto de Reparcelación: Una participación de 9,28%.

Aprovechamiento Urbanístico.- Carece de edificabilidad, constituyendo un espacio libre de propiedad privada.

Limitaciones, cargas y Gravámenes.-

- Por razón de su procedencia: Libre de cargas y gravámenes.
- Por sí: Afecta a las cargas que gravan las fincas de las que es elemento común.

Régimen Estatutario.-

1) Tiene la naturaleza de elemento común o predio vinculado a las fincas con aprovechamiento lucrativo residencial, de manera que la transmisión de cualquiera de ellas lleva consigo la transmisión de la participación en esta finca.

2) Los gastos de conservación, mantenimiento y reparación se repartirán entre los distintos propietarios o, en su caso, Comunidades de Propietarios de las fincas a las que pertenece en proporción a la cuota de cada una.

3) La administración de este espacio quedará bajo el control y dirección de una Junta General de Propietarios o de Comunidades que establecerá su propio régimen de funcionamiento.

4) Las fincas a las que está vinculada tendrán el acceso al garaje de su edificación a través de la misma. La propiedad de cada una de las fincas, salvo acuerdo para la realización de un acceso común que sirva a todas, tendrá derecho a realizar un acceso específico para tal finalidad.

5) Con la excepción derivada de lo anterior, este espacio no podrá ser cerrado o dividido, configurándose como un espacio de uso común.

6) Los propietarios de fincas que dan a este espacio podrán abrir huecos recayentes directamente a éste en superficie o vuelo, sin necesidad de protegerlos con red y rete, sometiéndose a las ordenanzas municipales vigentes en la materia.

7) Este espacio comunitario será inedificable tanto en superficie como en el subsuelo, con la excepción de los pasillos de acceso a garajes y de las instalaciones correspondientes a las edificaciones que se promuevan en la zona residencial.

Inscripción Registral: Figura inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 5 de los de Zaragoza al Tomo 4561, Folio 48, Finca Registral 22738.

Dada su naturaleza de Espacio Libre Privado, anejo inseparable de las parcelas residenciales de titularidad municipal del Área de Intervención U-36-8, constituye un bien patrimonial o de propios, incluido en el Inventario General de Bienes de este Ayuntamiento bajo el núm. IGB 3559-C.

SEGUNDO.- Adjudicar las parcelas municipales descritas en el apartado Primero del presente acuerdo, en favor de la entidad mercantil RESIDENCIAL DEL CANAL S.L con CIF B-22911044, a propuesta de la Mesa de Contratación celebrada en fecha 30 de septiembre de 2025, por un importe de:

PARCELA 4A: CINCO MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL EUROS (5.612.000,00.-€), más UN MILLÓN CIENTO SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTE EUROS (1.178.520,00.-€) de IVA, que hacen un total de SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS VEINTE EUROS (6.790.520,00.-€) IVA incluido.

PARCELA 4B: TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL EUROS (3.741.000,00.-€), más SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DIEZ EUROS (785.610,00.-€) de IVA, que hacen un total de CUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS DIEZ EUROS (4.526.610,00.-€) IVA incluido.

SUMA TOTAL DE AMBAS PARCELAS: NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL EUROS (9.353.000,00.-€), más UN MILLÓN NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA EUROS (1.964.130,00.-€) de IVA, que hacen un total de ONCE MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL CIENTO TREINTA EUROS (11.317.130,00.-€) IVA incluido.

TERCERO.- De conformidad con la propuesta presentada por el licitador en el SOBRE C, así como lo dispuesto en las cláusulas tercera y décima del Pliego de Cláusulas económico-administrativas que han regido la presente licitación pública, el precio del contrato se satisfará al Ayuntamiento de Zaragoza, de conformidad con el calendario de pagos ofertado, en cuanto al 100% del precio (9.353.000,00 euros, IVA no incluido) con anterioridad al 19 de diciembre de 2025, cantidad que deberá ser incrementada con el IVA correspondiente.

CUARTO.- El presente acuerdo, que se publicará en el Boletín Oficial de Aragón, habrá de formalizarse en escritura pública de compraventa en la fecha que señalará el Ayuntamiento de Zaragoza, previo requerimiento efectuado por el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda.

Sin perjuicio de ello, con anterioridad a dicha fecha, el adjudicatario del contrato deberá abonar las tasas correspondientes por anuncios, entregando justificantes ante el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, así como garantía definitiva por un importe del 5 % del importe del precio de adjudicación (467.650,00 euros), en el plazo de un mes desde la notificación del presente acuerdo.

QUINTO.- La entidad adjudicataria asume el contenido íntegro de los Pliegos de Cláusulas Económico-Administrativas que han regido la enajenación de las parcelas mediante licitación pública, así como el conjunto de derechos y obligaciones dimanantes del mismo y de la oferta presentada, debiendo así constar en el Registro de la Propiedad.

SEXTO.- Dar traslado del siguiente acuerdo al Servicio de Patrimonio y al Servicio de Contabilidad para su conocimiento y efectos.

SÉPTIMO.- Dar traslado del siguiente acuerdo a Policía Local a los efectos de que proceda al desalojo de las fincas adjudicadas y de la parcela destinada a zona

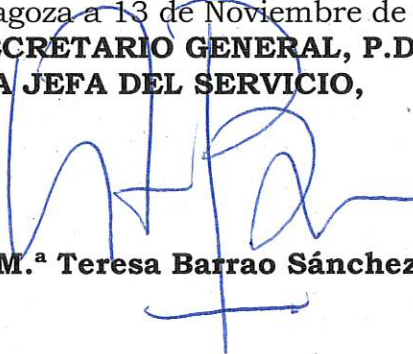
verde que se va a proceder a urbanizar, todo ello con anterioridad al 15 de diciembre del presente año.

OCTAVO.- Autorizar al Sr. Consejero de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda, o miembro de la Corporación que legalmente le sustituya, para la fijación de plazos y firma de cuanta documentación precise la debida efectividad del presente acuerdo.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos, advirtiéndole que contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse RECURSO POTESTATIVO DE REPOSICIÓN en el plazo de un mes desde el día siguiente a la recepción de esta notificación o directamente RECURSO CONTENCIOSO- ADMINISTRATIVO ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses, todo ello según lo previsto en los artículos 10, 45 y siguientes de la Ley 29/1.998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa, en relación con el artículo 52 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local y artículos 114 y concordantes de la Ley 39/2.015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

I.C. de Zaragoza a 13 de Noviembre de 2025.

**EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
LA JEFA DEL SERVICIO,**



Fdo. M.ª Teresa Barrao Sánchez



Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE
URBANISMO

