



Zaragoza Alta Velocidad



# Operación Jurídica Complementaria

**Proyecto de Reparcelación  
Área de Intervención G-44/2**

**Entorno de la Estación Intermodal**

**Febrero 2015**

**Arquitecto: Andrés Fernández-Ges**

Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A.  
Pza. Antonio Beltrán Martínez nº 1, 6º K Zaragoza 50002  
t 976 201833 fax 976 397216

## Índice

<b>Memoria</b>	3
1. Antecedentes	4
1.1. Justificación de la operación jurídica complementaria	4
1.2. Contenido de la modificación nº 119 del Plan General	4
1.3. Proyecto de Reparcelación del área G-44-2	6
1.4. Addenda al Convenio de 23 de marzo de 2002	9
1.5. Operación jurídica complementaria de julio de 2012	10
1.6. Operación jurídica complementaria de diciembre 2014	11
2. Datos generales	15
2.1. Ámbito de la modificación del Plan	15
2.2. Promotor de la modificación del Plan	15
2.3. Autores de la modificación del Plan	15
3. Fincas aportadas	15
4. Modificaciones realizadas en las fincas resultantes	16
4.1. Cuadro de la modificación de aprovechamientos	20
4.2. Transferencias de aprovechamientos realizadas	22
5. Cuadros de fincas resultantes lucrativas y no lucrativas	24
<b>Fincas aportadas</b>	25
<b>Fincas resultantes</b>	57
<b>Fichas urbanísticas. Nueva ordenación</b>	119
<b>Cuenta de liquidación provisional</b>	132
1. Modificaciones realizadas en la cuenta de liquidación provisional	133
2. Cuadro de liquidación provisional	134
<b>Anexo 1. Notas simples registrales</b>	135
<b>Documentación gráfica</b>	154
3.1 Plano de calificación y regulación del suelo según el PGOU de Zaragoza	
4. Plano de áreas de movimiento de la edificación.	
6.1 Plano de fincas resultantes en superficie	
7. Superposición de fincas aportadas y fincas resultantes.	

# Memoria

## **1. Antecedentes**

### **1.1. Justificación de la operación jurídica complementaria**

La presente Operación Jurídica Complementaria se presentó a trámite el 18 de diciembre de 2014, como consecuencia de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno de 26 de septiembre de 2014 de la modificación nº 119 del Plan General de Zaragoza, correspondiente al área de intervención G-44-2.

Dicha aprobación se realizó requiriendo a Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A., en adelante ZAV, la aportación de un texto refundido, *"con el contenido indicado en los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación en fecha 18 de agosto de 2014 y por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística en fecha 11 de septiembre de 2014."*

El acuerdo de aprobación definitiva también estimó la alegación formulada por Insignia Aragón, S.L. *"en el sentido indicado por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, debiendo incorporarse la modificación correspondiente en el texto refundido al que se refiere el apartado anterior, si bien deberá presentar a trámite esta entidad un Plan Especial que estudie la adecuación de alturas previo al desarrollo de la parcela 4, en caso de hacer efectiva la posibilidad de elevar alturas."*

La modificación producida en la manzana 4 afecta únicamente al apartado de observaciones de la ficha urbanística de la manzana, no variando la superficie de la parcela, la edificabilidad asignada ni el número máximo de viviendas. La modificación de la descripción de la manzana resultante M4 se realiza según la solicitud y documentación remitida por la actual sociedad propietaria de la manzana, Insignia Aragón S.L.U.

El 9 de enero de 2015 se recibe en ZAV la notificación de la conformidad al Texto Refundido mostrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 23 de diciembre de 2014. El 4 de febrero de 2015 se recoge el informe técnico emitido a la operación jurídica complementaria con fecha 3 de febrero y el 13 de febrero se recoge informe jurídico emitido con fecha de 11 de febrero de 2015. Ambos informes realizan una serie de prescripciones al documento presentado en el mes de diciembre. El presente documento da cumplimiento a las prescripciones emitidas en ambos informes para proceder a su aprobación por el órgano municipal correspondiente. El contenido y cumplimiento de dichas prescripciones se incluye en el apartado 1.6 de la presente memoria.

### **1.2. Contenido de la modificación nº 119 del Plan General**

El objeto de la modificación consiste en realizar un trasvase de edificabilidad de las parcelas resultantes 2, 3, 5 y 6 a las parcelas 13, 14, 15, 16 y 18, y la modificación de los volúmenes edificatorios de dichas parcelas para mejorar la calidad y habitabilidad de las viviendas resultantes y , con ello, además, favorecer la venta de las mismas. Asimismo, se aprovecha la modificación de plan para realizar una serie de ajustes. Las modificaciones realizadas, tal como se describen en la memoria de la modificación del Plan General, son las siguientes:

#### **1. Reducción de la edificabilidad destinada a otros usos de vivienda en las manzanas 2, 3, 5 y 6.**

Se plantea la reducción de la edificabilidad destinada a otros usos distintos de vivienda, a la resultante de un fondo en planta de 20 metros o, en algún caso, de 25 metros, en las cuatro manzanas. De este modo, la edificabilidad de otros usos disminuye en las cuatro parcelas en un total de 42.300 m<sup>2</sup>.

## 2. Modificación de las áreas de movimiento de las manzanas 2, 3, 5 y 6,

La reducción de la edificabilidad destinada a otros usos permite la formación de zonas libres privadas. Se eliminan los bloques al Sur de las manzanas 2 y 3, aumentando las distancias entre los bloques y las edificaciones ya existentes en Delicias. En las cuatro manzanas se opera de forma similar, planteando la edificación en diversas alturas, que configuran una mayor variedad volumétrica, y faciliten la construcción en diferentes fases. La edificabilidad se diseña alrededor de las zonas libres interiores de las parcelas, con forma de U, o de L en el caso de la manzana 2, debido a su menor tamaño. Se aumenta la altura máxima a 20 plantas en un área determinada de las parcelas, que no afecta al asoleo de las edificaciones existentes al dar sombra al norte.

## 3. Creación de un andador peatonal en el lindero norte de las manzanas 5 y 6

Se establece un andador peatonal de una anchura de 3 metros entre el lindero norte de las manzanas 5 y 6 y la zona verde de sistema general 44.27, correspondiente a la plaza sur de la Estación Intermodal, al igual que los ya existentes en diversas zonas del área de intervención. Con los andadores, la zona verde pasa de 37.301,7 m<sup>2</sup> a 36.560,8 m<sup>2</sup>, lo que supone una disminución de 740,9 m<sup>2</sup> de superficie.

## 4. Ajuste de la zona verde 44.28 al área de zona verde urbanizada

A su vez, se ajusta la superficie de sistema general de zona verde 44.28, a la ya urbanizada, de mayor superficie, con lo que la zona verde pasa de 3.681 m<sup>2</sup> a 6.462,1, aumentando en 2.781,1 m<sup>2</sup>. Con estos ajustes, la superficie de Sistemas Generales de zona verde adscritos al área de intervención aumenta en 2.040,2 m<sup>2</sup>. El aumento de superficie lleva aparejada la disminución de la misma superficie correspondiente al Sistema General Viario.

## 5. Ajuste de las superficies de las manzanas 2, 3, 5 y 6 a la obra ejecutada

Se adecúa la superficie de las parcelas a la urbanización realizada, según la documentación facilitada por el Servicio de Información Geográfica del Ayuntamiento de Zaragoza. Con el ajuste, la superficie de las manzanas 2, 3, 5 y 6 en la ordenación vigente asciende a 28.204,9 m<sup>2</sup>, mientras que la suma de las nuevas superficies asciende a 28.110,8 m<sup>2</sup>, con lo que la superficie de las parcelas lucrativas desciende en 94,1 m<sup>2</sup>. Esta superficie se aumenta a su vez del sistema local viario, aumentando ligeramente el porcentaje de cesiones del área.

## 6. Traslado de la edificabilidad de otros usos a los torres del barrio Oeste

Los usos distintos de vivienda extraídos de las manzanas 2, 3, 5, y 6 se trasladan a las torres del barrio Oeste, ubicadas en las manzanas 13, 14, 15, 16 y 18. Para poder albergar toda la edificabilidad se aumenta una planta la altura máxima de las torres, teniendo ahora una altura de 17 plantas. Al destinarse a oficinas, y necesitar una mayor altura de forjado, se fija la misma altura máxima que las torres residenciales de 20 plantas de las manzanas 2, 3, 5 y 6.

Asimismo, se aumentan dos alturas las áreas de movimiento de 7 plantas en las manzanas 14, 15, 16 y 18, pasando a nueve alturas como máximo, para poder albergar los usos residenciales que antes ocupaban las torres.

### 7. Modificación de las ordenanzas particulares del área G-44-2

Las modificaciones propuestas afectan a la regulación del área a través de las ordenanzas particulares. Los cambios introducidos afectan a lo siguiente:

- Reducción de la parcela mínima del ámbito a 1.500 m<sup>2</sup> de superficie.
- Posibilidad de modificación de las áreas de movimiento de la edificación mediante un Estudio de Detalle, según los casos, eliminando las alineaciones obligatorias.
- Eliminación de la obligatoriedad de crear porches en el lindero norte de las manzanas 1 a 4.
- Modificación de las condiciones particulares de los distintos ámbitos del área, para lograr una mayor unificación, según los casos.
- Regulación de las parcelas libres privadas que aparecen con la nueva ordenación, así como sus cerramientos.

### 8. Posibilidad de modificar la ordenación de la manzana 4

Se incluye en la modificación la posibilidad de modificar la ordenación de la manzana 4 mediante un plan especial, lo que se materializa en el apartado de observaciones de la ficha urbanística de la manzana. El texto incluido en la ficha urbanística se redacta según lo dispuesto en el informe técnico posterior a la presentación del texto refundido, con lo que se cumple el punto tercero del acuerdo de aprobación definitiva y se acepta la alegación formulada por Insignia Aragón S.L. como actual propietaria de la manzana.

## **1.3. Proyecto de Reparcelación del área G-44-2**

En diciembre de 2007 se presentó a trámite el proyecto de reparcelación del ámbito. El proyecto fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, con fecha 27 de marzo de 2008, condicionando la aprobación definitiva del proyecto al cumplimiento de las prescripciones contenidas en los diferentes informes municipales.

Las objeciones al proyecto de reparcelación provenían de diversos aspectos, entre los que destacaba la problemática, ya surgida en la modificación de plan general, de la regulación de la convivencia del sistema general ferroviario cubierto y los sistemas de zonas verdes y viario en superficie, aspecto que, entre otros, dilató la tramitación del expediente. En concreto, uno de los puntos de mayor desavenencia durante el proceso se producía en la desafectación de aprovechamientos realizada por ADIF en terrenos por los que seguían discurriendo las vías ferroviarias, mientras el Ayuntamiento entendía que se debía desafectar el suelo de dichas superficies.

Junto con el proyecto de reparcelación se presentaron a trámite varios Estudios de Detalle, como instrumento para realizar los reajustes de las edificabilidades fijadas por la modificación nº 17 realizar la división de las manzanas 2, 3, 9, 17 y 19 en varias fincas.

En concreto, los estudios de detalle presentados conjuntamente con la reparcelación y aprobados definitivamente el 3 de diciembre de 2008, fueron los siguientes:

- Manzana 2, exp. nº 341.007/2008,
- Manzana 3, exp. nº 341.117/2008,
- Manzana 8, exp. nº 341.166/2008,
- Manzana 9, exp. nº 95.007/2008,
- Manzana 17, exp. nº 30.118/2008,
- Manzana 18, exp. nº 341.180/2008,
- Manzana 19, exp. nº 341.240/2008,
- Manzana 21, exp. nº 341.288/2008,

En marzo de 2008 también se presentó a trámite una modificación de las ordenanzas particulares del área. Según las ordenanzas, la parcela mínima en las manzanas 1 a 7 era la totalidad de la manzana, por lo que se elaboró una propuesta con el objeto de permitir la división de estas fincas. También se solicitó la realización de vuelos hacia el interior de la parcela en los bloques de altura inferior a 7 plantas. La modificación de las ordenanzas se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 3 de diciembre de 2008, y afectó finalmente a los artículos 3.3, 8.4.2, 8.4.3 y 8.4.6.

La Sociedad redactó nueva documentación en mayo de 2009 con el fin de dar cumplimiento a las prescripciones municipales y a las alegaciones presentadas en el periodo de exposición al público.

El Gobierno de Zaragoza aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación el 31 de julio de 2009, quedando condicionada la aprobación a la presentación de un Texto Refundido en el que se recogieran las rectificaciones prescritas en los informes municipales emitidos y a la adopción del Acuerdo de conformidad a dicho texto por parte de la Corporación municipal.

El texto refundido para dar cumplimiento a las prescripciones de presentó a trámite en diciembre de 2009, tras lo cual, según se describe en la memoria del Texto Refundido del proyecto de reparcelación:

*"En fecha 30 de abril de 2010 se emitió informe por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y, en fechas 7 de febrero de 2011, con entrada en Zaragoza Alta Velocidad 2002 S.A el 11 de febrero de 2011; 7 de marzo de 2011, con entrada en Zaragoza Alta Velocidad 2002 S.A el 17 de marzo de 2011; y 18 de marzo de 2011, con entrada en Zaragoza Alta Velocidad 2002 S.A el 30 de marzo de 2011, sendos informes del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza, todos ellos relativos al Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación de la G-44/2."*

En la sesión del 15 de abril de 2011, el Gobierno de Zaragoza mostró su conformidad al Texto Refundido, pero con las rectificaciones contenidas en el acuerdo, derivadas de los informes municipales, solicitando la presentación de un nuevo Texto Refundido con carácter previo a la expedición de la certificación.

Con la aprobación del proyecto de reparcelación se daba cumplimiento al acuerdo del Convenio, según el cual los aprovechamientos provenientes de las propiedades municipales en el ámbito, así como el 10% del aprovechamiento medio del sector correspondiente al Ayuntamiento de Zaragoza, pasaba a ser propiedad de Zaragoza Alta Velocidad, como aportación municipal a la financiación de las actuaciones del Convenio de 23 de marzo de 2002.

Sin embargo, una de las prescripciones derivadas del acuerdo hace referencia a que en todas las fincas resultantes provenientes de fincas aportadas municipales y/o del 10% de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, que en cumplimiento del convenio de 23 de marzo de 2002 se ceden a Zaragoza Alta Velocidad: *"queda condicionada a que*

*se finalicen las obras de urbanización del área G-44-2 en el plazo de diez años desde la adopción del acuerdo del Gobierno de Zaragoza por el que se mostró la conformidad al texto refundido del proyecto de reparcelación de este ámbito. En el caso de que en el plazo fijado no se concluya la urbanización, la presente cesión revertirá a favor del Ayuntamiento de Zaragoza.”.*

Por otra parte, además de los aspectos a subsanar de carácter menor y meramente numéricos, según el acuerdo municipal era necesario incluir en las fincas resultantes que éstas debían asumir, además de los costes de urbanización y cargas urbanísticas derivadas del proyecto de reparcelación, las obligaciones derivadas del Convenio de 23 de marzo de 2002.

Se presentó nueva documentación cumplimentando las prescripciones municipales e incluyendo estos extremos, con lo que en octubre de 2011 se emitieron las certificaciones registrales, que se remitieron al Registro.

Posteriormente, el Registro de la Propiedad consideró que era necesario concretar las cargas derivadas del convenio de 23 de marzo de 2002 que se hacían recaer sobre determinadas fincas resultantes adjudicadas a ZAV 2002 y a ADIF, poniendo reparos a la inscripción de las fincas.

En este momento, la Sociedad se encontró con una serie de problemas de cara a la inscripción, que podían impedir la venta de las fincas lucrativas resultantes. Si se inscribían las fincas con la obligación de asumir, en su parte proporcional, las cargas derivadas de las obligaciones pendientes del Convenio, no sería posible su venta, ya que ningún promotor accedería a comprar una parcela que tuviera la obligación de asumir los costes de las obras pendientes del Convenio.

Además, el Registro había solicitado que se detallara a qué obras se refería la carga de las obligaciones pendientes del Convenio, por lo que se hacía necesario decidir qué obras de las pendientes de ejecutar por ZAV se incluían en dichas cargas.

La condición de que las obras de urbanización finalizaran en el plazo de 10 años o, en caso contrario, la cesión del aprovechamiento municipal podía revertir en el Ayuntamiento de Zaragoza, también dificultaba la posible venta de las parcelas resultantes, ya que ningún promotor accedería a comprar una parcela con la posibilidad de perder los aprovechamientos si no se urbanizaba el área en dicho plazo.

El Ayuntamiento indicó que había incluido esta condición al observar que las fincas con aprovechamientos provenientes de fincas de ADIF tenían el derecho de reversión de sus fincas por lo que, si ADIF renunciaba a dicha reversión, el Ayuntamiento accedería a suprimir la condición impuesta.

Dada esta situación, los socios decidieron acordar a qué obras de las restantes del Convenio renunciaban a su ejecución, hasta que la Sociedad hubiera saldado su deuda y fuera posible su ejecución y, de este modo, no cargar a las fincas resultantes con las cargas derivadas del Convenio.

El procedimiento se formalizaría mediante la redacción de una adenda al Convenio en la que se expresara que se daban por cumplidas las obligaciones derivadas del Convenio y que, en el caso de que de la venta de suelos surgieran plusvalías, se ejecutarían las obras que se determinaran en el Consejo de Administración.

En dicha adenda se recogería también la renuncia expresa de ADIF al derecho de reversión y la renuncia del Ayuntamiento a incluir ninguna condición al plazo de urbanización ni a la reversión de los aprovechamientos municipales.

#### **1.4. Adenda al Convenio de 23 de marzo de 2002**

El 23 de julio de 2012 los socios de Zaragoza Alta Velocidad firman una adenda al convenio de 23 de marzo de 2012. En dicha adenda se hace manifiesta la delicada situación financiera de la sociedad y la necesidad de proceder a la enajenación de las fincas resultantes del planeamiento para poder hacer frente al crédito existente y ejecutar las obras pendientes.

La adenda pretende, por tanto, eliminar todas las condiciones de las fincas resultantes del proyecto de reparcelación que podían dificultar su posterior venta y facilitar su inscripción en el Registro de la Propiedad con las menores cargas posibles. Los principales acuerdos reflejados en la adenda son:

- Que ZAV no financiará las siguientes obras incluidas en el Convenio de 23 de marzo de 2002:

Ronda Sur Ferroviaria: 113.222.798,10 €  
Reconversión Avda. Navarra: 11.420.000 €  
Instalaciones del túnel carretero: 23.878.121,53 €

- Que ZAV no financiará las obras ya ejecutadas que se incluían dentro de los compromisos de financiación del Convenio:

ADIF:

B-1 Túnel Iriarte Reinoso a Avda. Madrid.  
B-2 Cubrimiento de vías del Portillo.  
B-3 Cubrimiento de vías Miraflores (1ª fase).  
D-1 Reubicación de nudo de enlaces en Avda. Madrid .  
B-7 Infraestructuras Ferroviarias (Estación de Cercanías de Goya).  
Adendas con ADIF.

Ayuntamiento de Zaragoza:

C-7 Corredor Verde Oliver-Valdefierro.

- Que para facilitar la venta de las fincas lucrativas resultantes del proyecto de reparcelación del área G-44-2, ADIF renuncia expresamente al derecho de reversión descrito en dichas fincas.
- Que el Ayuntamiento de Zaragoza renuncia expresamente a incluir ninguna condición sobre el plazo de urbanización a las fincas resultantes del proyecto de reparcelación del área G-44-2 y acepta suprimir la condición expresada en dichas fincas resultantes de que los aprovechamientos municipales revertirán en el Ayuntamiento si no se urbanizan los terrenos en el plazo de diez años.
- Que se ha realizado parcialmente la urbanización del Área de intervención G-44-2 y se suprimen las cargas urbanísticas de las fincas 1, 2, 3, 4, 5, 6, y 7 del proyecto de reparcelación de dicha área, concentrándose las cargas de urbanización pendientes de ejecutar en las restantes fincas 8 a 21, ambas inclusive, no urbanizadas en la actualidad.
- Que, a fin de llevar a efecto los acuerdos establecidos en este documento, se realizarán las modificaciones necesarias tanto en la Reparcelación como en el Proyecto de Urbanización del Área de intervención G-44-2.

Por último, el acuerdo noveno de la adenda expone que, *"paralelamente, se examinarán y estudiarán las posibilidades de modificación del planeamiento urbanístico para facilitar la venta de terrenos propiedad de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A."*

### **1.5. Operación jurídica complementaria de julio de 2012**

Para trasladar las decisiones adoptadas en la adenda a las fincas lucrativas resultantes, en julio de 2012 se presentó a trámite una modificación del proyecto de reparcelación que posteriormente se tramitaría como una operación jurídica complementaria al proyecto de reparcelación. Los cambios derivados de la adenda se traducían, según el texto refundido del proyecto de reparcelación:

*"1º.- Eliminación de la carga que se había introducido en las fincas de ZAV 2002 y ADIF, anteriormente señalada, de afección "a las obligaciones derivadas del convenio de 23 de marzo de 2002".*

*2º.- Renuncia expresa de ADIF al derecho de reversión de sus fincas.*

*3º.- Renuncia expresa del Ayuntamiento de Zaragoza a incluir ninguna condición sobre el plazo de urbanización a las fincas resultantes y supresión de la condición expresada en dichas fincas resultantes de que los aprovechamientos municipales revertirán en el Ayuntamiento si no se urbanizan los terrenos en el plazo de diez años.*

*4º.- Habida cuenta que ZAZ 2002 ya ha ejecutado y entregado al uso público las siguientes obras incluidas en la G-44:*

*Traslado de instalaciones ferroviarias a PLAZA, cubrimiento de vías lados Madrid y Barcelona, túnel de cercanías y de vehículos + eje 6, urbanización del paseo del Agua, urbanización del barrio Este, pasarela peatonal de acceso a la E. I, cierre del Tercer Cinturón, urbanización de la conexión con la AP-68, anillo norte de la Estación, urbanización del vial norte de la Estación, urbanización de la zona de llegadas de la Estación, nuevos accesos al barrio oeste, desvío de la Acequia de Almozara y urbanización de la plaza sur de la Estación asumiendo, asimismo, el coste de todos los bienes ajenos al suelo, así como el correspondiente al traslado de las instalaciones existentes en el ámbito, de los cuales son atribuibles al ámbito G-44/2 por tratarse estrictamente de los costes propios del suelo urbano no consolidado, 118.033.868,10 euros.*

*Consecuentemente se eliminaban los saldos resultantes de la cuenta de liquidación provisional correspondiente a las fincas resultantes 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 3.3, 5, 6 y 7 de acuerdo con los costes de la urbanización del ámbito ya ejecutada y puesta en uso público, abonados en su totalidad por ZAV 2002, sin modificar las cuotas porcentuales de la citada cuenta de liquidación provisional hasta que ésta sea definitiva por haberse ejecutado la totalidad de la urbanización del ámbito."*

Este último extremo, el de suprimir los costes de urbanización de las fincas ya urbanizadas se eliminó, según criterio municipal, y se decidió incluir la siguiente cláusula en las fincas resultantes: *"La afección de esta parcela al cumplimiento de la obligación de urbanizar y al resto de deberes derivados de la legislación urbanística le corresponde, en cualquier caso a Zaragoza Alta Velocidad 2002 S.A, tanto en el momento actual como con posterioridad a la formalización de la transmisión, dado que la compraventa está libre de cargas de urbanización."*

También se solicitaba al registro de la propiedad la eliminación de todas aquellas afecciones fiscales que figuran en las fincas resultantes, provenientes de las fincas aportadas de las que proceden que, por el transcurso del tiempo, se ha producido su caducidad, al igual que la eliminación de los "sin perjuicio de terceros" recayentes en varias fincas del proyecto.

Paralelamente, se presentaron a trámite Estudios de Detalle de las manzanas 5 y 6 con el objeto de dividir las parcelas más pequeñas, del mismo modo que se había realizado anteriormente con las manzanas 2 y 3. Estos Estudios de Detalle se aprobaron definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 21 de diciembre de 2012.

La operación jurídica complementaria y los Estudios de Detalle se aprobaron definitivamente el 21 de diciembre de 2012. El 11 de abril de 2013 se informa a ZAV que se procede a emitir nuevas certificaciones para el acceso al Registro de la Propiedad del proyecto de reparcelación, tras lo cual se remiten al Registro para su inscripción.

En la actualidad, las fincas resultantes del proyecto de reparcelación se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad.

### **1.6. Operación jurídica complementaria de diciembre de 2014**

Durante la tramitación de la presente operación jurídica complementaria se han emitido informes del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, de fecha 3 de febrero de 2015, y del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión, de fecha 12 de febrero de 2015.

El informe técnico incluye al final del mismo un apartado de conclusiones en el que enumera las prescripciones emitidas. A continuación, se reproducen dichas prescripciones, así como las correcciones efectuadas para la redacción del presente documento:

*a) Se aportarán nuevas descripciones de las fincas aportadas 9, 12, 13, 29, 33, 39, 40, 41, 64, 69, 70 y 74, modificando su apartado (J.a) para reflejar los cambios verificados en la correspondencia de aprovechamientos con las resultantes, por causa de la modificación o la nueva denominación de algunas de estas últimas.*

Se aportan nuevas descripciones de las fincas aportadas mencionadas, verificando la correspondencia de aprovechamientos con las fincas resultantes.

*b) En las descripciones de las fincas resultantes se revisará y corregirá el apartado (E.1), "Limitaciones, cargas y gravámenes por razón de su procedencia", de modo que en cada caso se trasladen las cargas y gravámenes correspondientes a las fincas aportadas de cuyos derechos se subrogan.*

Se han revisado y corregido las fincas resultantes para que se trasladen las cargas y gravámenes correspondientes a las fincas aportadas cuyos derechos se subrogan.

En las manzanas 14 y 15 se mantiene la alusión a la renuncia del derecho de reversión por parte de ADIF, al proceder parte del aprovechamiento de estas fincas de la finca aportada 13, propiedad de ZAV procedente de la expropiación a ADIF.

*c) En las descripciones de las resultantes emplazadas en las manzanas M2, M3, M5 y M6 se aportará documentación gráfica donde se representen las servidumbres mutuas a que se hace referencia en el texto.*

Se han grafiado las correspondientes servidumbres de paso en las fichas urbanísticas de las fincas resultantes.

*d) En las descripciones de las resultantes M2.3, M3.3, M5.3 y M6.3 se precisará que la propiedad corresponde a las parcelas edificables de las respectivas manzanas, en régimen ob rem y con carácter inseparable. Sería adecuado que en la descripción de las fincas se hiciera referencia a las condiciones de ordenación establecidas por el artículo 8.4 de las ordenanzas particulares del sector.*

Se ha incluido que la propiedad de las parcelas mancomunadas pertenece a las respectivas manzanas en régimen ob rem y con carácter inseparable.

En el apartado G) Otras circunstancias, de las fincas M2.3, M3.3., M5.3 y M6.3, ya se hace referencia a que "las condiciones particulares que deberá cumplir la edificación se recogen en el capítulo 8.4 de las ordenanzas particulares del área de intervención G-44-2, así como en la ficha de las normas urbanísticas de dicha área de intervención correspondiente a la manzana 2.3."

*e) A su vez, en las descripciones de las resultantes M2.1 y 2, M3.1 y 2, M5.1 y 2 y M6.1 y 2 se mencionará que tienen adscrita con carácter inseparable una participación en la propiedad de la correspondiente parcela de espacio libre.*

Se ha mencionado en la descripción de las resultantes indicadas la adscripción con carácter inseparable de una participación en la propiedad de la parcela mancomunada de espacio libre.

*f) En el apartado (E.1, a y c) de las descripciones de las resultantes M5.1y M5.2 se corregirá la alusión a la liberación del pago de ITP en cuanto a "79.11,45 euros", añadiendo el guarismo que por error se ha omitido.*

Se ha corregido el guarismo a que hace referencia el informe, que en las fincas se cita como 72.11,45, siendo la cantidad correcta 72.121,45 euros.

*g) En la ficha gráfica aneja a la descripción de la resultante M6.2 se indicará correctamente la superficie edificable total, que es de 14.053 y no de 14.503 m<sup>2</sup>.*

Se ha corregido la superficie edificable total en la ficha gráfica de la manzana M6.2.

*h) En el apartado (G) de la descripción de la resultante M13 se añadirá un párrafo relativo a la cesión del aprovechamiento por el Ayuntamiento en virtud del convenio, con igual redacción que el apartado (G.d) de la resultante M14 o el (J.d) de la aportada 29.*

Se ha incluido en la manzana 13 un párrafo relativo a la cesión del aprovechamiento por el Ayuntamiento en virtud del convenio, con igual contenido que el de la finca resultante M14 o de la finca aportada 29.

*i) En el apartado (D) de las descripciones de las resultantes M16 y M18 se indicará correctamente la máxima superficie edificable residencial. En la manzana M16 también se ha indicado incorrectamente la edificabilidad de otros usos en la página 16 de la memoria del proyecto.*

Se ha corregido la máxima superficie edificable residencial de las descripciones de las fincas resultantes M16 y M18. También se ha corregido la edificabilidad de otros usos de la manzana 16 en la página 16 de la memoria del proyecto.

*j) Queda a criterio del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística la necesidad de aportar notas del Registro de la Propiedad relativas al ámbito del proyecto, y la de mantener o suprimir la letra del apartado (G) de las descripciones de fincas resultantes en que se alude a futuros tratos sobre el pago de costes de urbanización entre la sociedad ZAV 2002 y los compradores del suelo.*

El informe jurídico considera necesaria la presentación de las notas simples registrales de las fincas afectadas por la operación jurídica complementaria que son, según el segundo párrafo del informe, las fincas resultantes 2, 3, 5, 6, 13, 14, 15, 16 y 18.

Por tanto, se incorpora a la documentación de la operación jurídica complementaria el Anejo 1, conteniendo dichas notas simples.

En cuanto a la corrección de la edificabilidad en la ficha de la parcela M6.2, el informe considera que se proceda a corregir el error en expediente separado, *"sin que este error sea impedimento para la previa aprobación de la operación jurídica complementaria, resolviendo la contradicción entre los documentos del planeamiento aprobado"*.

Respecto a la cuestión remitida por el informe del Servicio Técnico, el informe del Servicio Jurídico considera que, una vez presentadas las notas simples, *"a la vista de esta documentación registral, se resolverá lo que proceda en cuanto a la mención que contenía el proyecto de reparcelación de la obligación personal de ZAV de afrontar los gastos de urbanización de las fincas, ya que esta cláusula pese a su validez si se asume en futuras compraventas, no debería formar parte del proyecto de reparcelación, que recoge solo las obligaciones y afecciones de carácter real, que son las que pueden acceder al Registro de la Propiedad"*

La citada frase se incluyó en el Proyecto de Reparcelación tras la negativa municipal a que los importes de las obras de urbanización ya ejecutada y pagada por Zaragoza Alta Velocidad 2002 S.A en la G-44/2 se aplicasen a eliminar, por la misma cantidad, las cargas de urbanización de las fincas que, por estar ya urbanizado su entorno, se preveía su enajenación a corto plazo.

No parece que proceda ahora, toda vez que la Modificación Aislada del Plan General de la que deriva la Operación Jurídica Complementaria, únicamente ha provocado un cambio de ordenación edificatoria en las manzanas y, consecuentemente en sus condiciones urbanísticas, pero no ha afectado a los compromisos adquiridos por la Sociedad ni a otras circunstancias, que se vuelva a revisar íntegramente el documento que ya estaba definitivamente aprobado en extremos que no han sido objeto de modificación y ya habían recibido aprobación definitiva. Los aspectos no modificados no deberían ser objeto de nueva revisión municipal, al igual que un Texto Refundido de Planeamiento o gestión, en su redacción no puede extenderse más allá de los aspectos suspendidos o prescritos por la Administración competente para su aprobación<sup>1</sup>.

El compromiso personal en cuestión es firme por consentido en el acuerdo de aprobación definitiva de la Reparcelación vigente y, el hecho de que no esté inscrito en el Registro de la Propiedad no es óbice para que permanezca en el documento administrativo (Tampoco la Memoria del Proyecto de Reparcelación, ni el resto de

---

<sup>1</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 1991. Sentencia Nº 678 de 2007 del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, entre otras.

menciones de las fincas resultantes sin transcendencia real están inscritos y no por ello han de modificarse). La revisión de actos administrativos está tasada por la LRJPAC2 para aquellas disposiciones y/o actos en los que concurre la nulidad de pleno derecho (en cualquier momento), o la anulabilidad, mediante la declaración de lesividad previa a la reclamación ante los Tribunales, circunstancias que no se dan en el supuesto que nos ocupa.

De ser admitido el cambio requerido se vería comprometido el principio de seguridad jurídica puesto que según la tesis aplicada, cualquier modificación puntual que se produjese en un instrumento de gestión podría conllevar una nueva revisión íntegra del documento cuyos extremos no modificados ya fueron objeto de un acto administrativo aprobatorio, expreso y firme.

Desde un punto de vista jurídico-pragmático, la eliminación de la reiterada frase conllevaría que la existencia de la carga real de urbanización de las fincas que consta inscrita en el Registro de la Propiedad, sólo podría quedar compensada con el compromiso personal de la Sociedad manifestado en los pliegos de enajenación y/o en las escrituras de compraventa, una vez licitado y adjudicado el procedimiento de venta, por lo que se solicita que, de mantenerse el criterio informado por los Servicios Municipales de eliminar la frase, al menos sería importante contar con el visto bueno municipal al compromiso adquirido por la Sociedad de urbanizar y correr con los gastos de urbanización equivalentes a la carga real inscrita, habida cuenta de que el Consistorio participa en el veinticinco por ciento del accionariado.

---

<sup>2</sup> Arts. 62 y sgtes.

## **2. Datos generales**

### **2.1. Ámbito de la operación jurídica complementaria**

La operación jurídica complementaria comprende aspectos puntuales de la reparcelación del área de intervención G-44-2. Únicamente afecta a las parcelas resultantes lucrativas 2, 3, 4, 5, 6, 13, 14, 15, 16 y 18, así como a las zonas verdes del sistema general, 44.27 y 44.28 y a los sistemas general viario y local viario.

### **2.2. Promotor de la operación jurídica complementaria**

La entidad promotora de la operación jurídica complementaria es Zaragoza Alta Velocidad 2002 S.A., sociedad pública participada por las tres administraciones y cuyos socios son en la actualidad, con su correspondiente proporción:

- Ministerio de Fomento: 50% , representado por:
  - ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias): 37,5 %
  - RENFE: 12,5%
- Diputación General de Aragón: 25%
- Ayuntamiento de Zaragoza: 25%

El domicilio de la Sociedad es el siguiente:  
Plaza Antonio Beltrán Martínez nº 1, 6ºK, 50002 Zaragoza

### **2.3. Autor de la operación jurídica complementaria**

El autor de la operación jurídica complementaria es el arquitecto Andrés Fernández-Ges, colegiado en el Colegio de Arquitectos de Aragón con el nº 3.059.

## **3. Modificaciones realizadas en las fincas aportadas**

Con la modificación de plan general no varía la superficie ni ninguna circunstancia de las fincas aportadas en el área de intervención respecto del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación. Sin embargo, las fincas aportadas con los números 9, 12, 13, 29, 33, 39, 40, 41, 64, 69, 70 y 74 ven alterada su correspondencia de aprovechamientos con las fincas resultantes modificadas, por causa de la modificación o el cambio de denominación de algunas de estas últimas. Por tanto, se presentan nuevas descripciones de estas doce fincas aportadas , variando su apartado J. a, "Otros datos", y ajustándolo a la situación actual tras la modificación del trasvase de aprovechamientos.

#### **4. Modificaciones realizadas en las fincas resultantes**

La modificación de plan general afecta, por un lado, a las parcelas lucrativas 2, 3, 4, 5, 6, 13, 14, 15, 16 y 18. Por otro lado, afecta a las parcelas no lucrativas de zona verde 44.27 y 44.28 y a las parcelas de sistema general viario y sistema local viario.

Las modificaciones afectan en algunos casos a la superficie de la parcela, en otros casos a la edificabilidad de la parcela y en algunos casos a ambos supuestos. En cuanto a la superficie de las parcelas lucrativas, las modificaciones se deben a la adecuación conforme a la ejecución de la urbanización realizada.

La modificación de la manzana 4 no afecta a la superficie de la parcela, a los parámetros de aprovechamiento ni a la ordenación de la manzana, pero se incluye la posibilidad de modificar la ordenación mediante un plan especial con unas condiciones concretas incluidas en la ficha urbanística. La modificación también afecta a la titularidad de la parcela y a la situación hipotecaria de la misma, según documentación aportada por la actual propietaria de la parcela, la sociedad Insignia Aragón, S.L.U.

Las manzanas 2, 3, 5 y 6 se siguen dividiendo en varias parcelas, aunque con distinta superficie y edificabilidad. Ahora, las cuatro manzanas se dividen en tres parcelas cada una, siendo una de ellas mancomunada de las otras dos y carente de edificabilidad.

En la modificación de plan general se suprime la obligación de una superficie edificable mínima para otros usos distintos de vivienda, quedando únicamente la limitación de una edificabilidad máxima para usos residenciales y una edificabilidad máxima total.

Las modificaciones producidas en cada parcela o manzana son las siguientes:

##### **Manzana 2.1:**

La superficie de la parcela pasa de 2.059,9 m<sup>2</sup> a 1.539,8 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para usos residenciales pasa de 10.637 m<sup>2</sup> a 7.802 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para otros usos pasa de 3.379,4 m<sup>2</sup> a 750 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad total pasa de 14.016,4 m<sup>2</sup> a 8.552 m<sup>2</sup>.  
El número de viviendas pasa de 98 a 72.  
La altura máxima pasa de B+10 a B+19.

##### **Manzana 2.2:**

La superficie de la parcela pasa de 2.759,1 m<sup>2</sup> a 2.623,2 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para usos residenciales pasa de 13.203 m<sup>2</sup> a 10.402 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para otros usos pasa de 4.620,6 m<sup>2</sup> a 1.750 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad total pasa de 17.823,6 m<sup>2</sup> a 12.152 m<sup>2</sup>.  
El número de viviendas pasa de 122 a 96.  
La altura máxima se mantiene en B+10 con algunas zonas de B+6.

##### **Manzana 2.3:**

Esta manzana, que aparece con la modificación del plan general, es una parcela carente de edificabilidad, mancomunada entre las parcelas 2.1 y 2.2, con una superficie de 652,5 m<sup>2</sup>.

Manzana 2:

En conjunto, la superficie de la parcela 2 pasa de 4.819 m<sup>2</sup> a 4.815,5 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para usos residenciales pasa de 23.840 m<sup>2</sup> a 18.204 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para otros usos pasa de 8.000 m<sup>2</sup> a 2.500 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad total pasa de 31.840 m<sup>2</sup> a 20.704 m<sup>2</sup>.  
El número total de viviendas pasa de 220 a 168.

Manzana 3.1:

La superficie de la parcela pasa de 2.656,1 m<sup>2</sup> a 2.906,3 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para usos residenciales pasa de 9.621,4 m<sup>2</sup> a 11.703 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para otros usos pasa de 3.601,3 m<sup>2</sup> a 1.700 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad total pasa de 13.222,7 m<sup>2</sup> a 13.403 m<sup>2</sup>.  
El número de viviendas pasa de 94 a 108.  
La altura máxima pasa de B+10 a B+19, con algunas zonas de B+6.

Manzana 3.2:

La superficie de la parcela pasa de 3.702,5 m<sup>2</sup> a 4.447,7 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para usos residenciales pasa de 12.769,7 m<sup>2</sup> a 16.254 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para otros usos pasa de 5.504,2 m<sup>2</sup> a 2.800 m<sup>2</sup>.  
El número de viviendas pasa de 107 a 150.  
La altura máxima se mantiene en B+10 con algunas zonas de B+4, B+5 y B+6.

Manzana 3.3:

Esta manzana es en la modificación de plan general una parcela sin edificabilidad, mancomunada entre las parcelas 2.1 y 2.2 con una superficie de 2.552,3 m<sup>2</sup>. Por tanto, se reduce la superficie de la anterior parcela 3.3, que era de 3.637,1 m<sup>2</sup>, y se eliminan la edificabilidad residencial de 12.283,9 m<sup>2</sup>, la edificabilidad para otros usos, que era de 4.894,5 m<sup>2</sup>, la edificabilidad total, que ascendía a 17.178,4 m<sup>2</sup> y las 119 viviendas.

Manzana 3:

En conjunto, la superficie de la parcela 3 pasa de 9.995,7 m<sup>2</sup> a 9.906,3 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para usos residenciales pasa de 34.675 m<sup>2</sup> a 27.957 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para otros usos pasa de 14.000 m<sup>2</sup> a 4.500 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad total pasa de 48.675 m<sup>2</sup> a 32.457 m<sup>2</sup>.  
El número total de viviendas pasa de 320 a 258.

Manzana 4:

Esta manzana no modifica ningún parámetro de aprovechamiento ni la superficie de la parcela, aunque se incluye la posibilidad de variar la ordenación mediante un plan especial. En el apartado de observaciones de la ficha urbanística se incluye el siguiente texto: *"La presente ordenación podrá modificarse mediante plan especial, en cuyo caso, se autoriza incrementar la altura máxima indicada en la ficha hasta un máximo de 18 y 20 alturas en dos volúmenes. La ocupación de cada uno de esos dos volúmenes no superará el 27%, ni el 50% la suma de ambos. El plan especial comprenderá una propuesta detallada y vinculante de las fachadas del edificio. Esta propuesta podrá modificarse mediante un estudio de detalle"*

Manzana 5.1:

La superficie de la parcela pasa de 2.213 m<sup>2</sup> a 3.089,7 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para usos residenciales pasa de 0 m<sup>2</sup> a 13.003 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para otros usos pasa de 12.305,6 m<sup>2</sup> a 2.800 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad total pasa de 12.305,6 m<sup>2</sup> a 15.803 m<sup>2</sup>.  
El número de viviendas pasa de 0 a 120.  
La altura máxima pasa de B+10 a B+19, con algunas zonas de B+6.

Manzana 5.2:

La superficie de la parcela pasa de 3.338,6 m<sup>2</sup> a 3.092,8 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para usos residenciales pasa de 8.808 m<sup>2</sup> a 12.353 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para otros usos pasa de 6.361,4 m<sup>2</sup> a 3.700 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad total pasa de 15.169,4 m<sup>2</sup> a 16.053 m<sup>2</sup>.  
El número de viviendas pasa de 82 a 114.  
La altura máxima pasa de B+12 a B+10, con algunas zonas de B+6.

Manzana 5.3:

Esta manzana es en la modificación de plan general una parcela sin edificabilidad, mancomunada entre las parcelas 5.1 y 5.2 con una superficie de 1.385,3 m<sup>2</sup>. Por tanto, se reduce la superficie de la anterior parcela 5.3, que era de 2.011,6 m<sup>2</sup>, y se eliminan la edificabilidad residencial de 9.396 m<sup>2</sup>, la edificabilidad para otros usos, que era de 3.883 m<sup>2</sup>, la edificabilidad total, que ascendía a 13.229 m<sup>2</sup> y las 86 viviendas.

Manzana 5:

En conjunto, la superficie de la parcela 5 pasa de 7.563,2 m<sup>2</sup> a 7.567,8 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para usos residenciales pasa de 18.204 m<sup>2</sup> a 25.356 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para otros usos pasa de 22.500 m<sup>2</sup> a 6.500 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad total pasa de 40.704 m<sup>2</sup> a 31.856 m<sup>2</sup>.  
El número total de viviendas pasa de 168 a 234.

Manzana 6.1:

La superficie de la parcela pasa de 3.789,6 m<sup>2</sup> a 2.408,9 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para usos residenciales pasa de 15.170 m<sup>2</sup> a 11.703 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para otros usos pasa de 7.221 m<sup>2</sup> a 2.200 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad total pasa de 22.391 m<sup>2</sup> a 13.903 m<sup>2</sup>.  
El número de viviendas pasa de 140 a 102.  
La altura máxima pasa de B+12 a B+19, con algunas zonas de B+6.

Manzana 6.2:

La superficie de la parcela pasa de 2.037,4 m<sup>2</sup> a 2.693,7 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para usos residenciales pasa de 0 m<sup>2</sup> a 11.053 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para otros usos pasa de 9.279 m<sup>2</sup> a 3.000 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad total pasa de 9.279 m<sup>2</sup> a 14.053 m<sup>2</sup>.  
El número de viviendas pasa de 0 a 96.  
La altura máxima se mantiene en B+10, con algunas zonas de B+6.

Manzana 6.3:

Esta manzana aparece con la modificación del plan y es una parcela sin edificabilidad mancomunada entre las parcelas 6.1 y 6.2, con una superficie de 718,6 m<sup>2</sup>.

Manzana 6:

En conjunto, la superficie de la parcela 6 pasa de 5.827 a 5.821,2 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para usos residenciales pasa de 15.170 m<sup>2</sup> a 22.756 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para otros usos pasa de 16.500 m<sup>2</sup> a 5.200 m<sup>2</sup>.  
El número total de viviendas pasa de 140 a 198.

Manzana 13:

La edificabilidad para usos residenciales pasa de 3.900 m<sup>2</sup> a 3.738 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para otros usos pasa de 9.040 m<sup>2</sup> a 9.563 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad total pasa de 12.940 m<sup>2</sup> a 13.301 m<sup>2</sup>.  
El número de viviendas se mantiene en 36.  
La altura máxima pasa de B+13 a B+16, con una zona de B+6.

Manzana 14:

La edificabilidad para usos residenciales pasa de 19.505 m<sup>2</sup> a 20.832 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para otros usos pasa de 4.500 m<sup>2</sup> a 11.476 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad total pasa de 24.005 m<sup>2</sup> a 32.308 m<sup>2</sup>.  
El número de viviendas pasa de 180 a 195.  
La altura máxima pasa de B+15 a B+16, aumentando las zonas de B+6 a B+8.

Manzana 15:

La edificabilidad para usos residenciales pasa de 22.755 m<sup>2</sup> a 26.138 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para otros usos pasa de 4.500 m<sup>2</sup> a 11.476 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad total pasa de 27.255 m<sup>2</sup> a 37.614 m<sup>2</sup>.  
El número de viviendas pasa de 210 a 244.  
La altura máxima pasa de B+15 a B+16, aumentando las zonas de B+6 a B+8.

Manzana 16:

La edificabilidad para usos residenciales pasa de 26.224 m<sup>2</sup> a 22.456 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para otros usos pasa de 3.208 m<sup>2</sup> a 17.070 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad total pasa de 29.432 m<sup>2</sup> a 39.526 m<sup>2</sup>.  
El número de viviendas pasa de 242 a 210.  
La altura máxima pasa de B+15 a B+16, aumentando las zonas de B+6 a B+8.

Manzana 18:

La edificabilidad para usos residenciales pasa de 24.538,2 m<sup>2</sup> a 21.374,2 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad para otros usos pasa de 1.459,1 m<sup>2</sup> a 15.422,1 m<sup>2</sup>.  
La edificabilidad total pasa de 25.997,3 m<sup>2</sup> a 36.796,3 m<sup>2</sup>.  
El número de viviendas pasa de 227 a 200.  
La altura máxima pasa de B+15 a B+16, aumentando las zonas de B+6 a B+8.

Parcela de zona verde 44.27:

Con la creación de andadores peatonales en la zona sur de la parcela, en las zonas en las que la zona verde lindaba con las manzanas 5 y 6, la superficie de la parcela se reduce, pasando de 37.301,7 m<sup>2</sup> a 36.560,8 m<sup>2</sup>.

Parcela de zona verde 44.28:

Con la modificación de plan general se aumenta la superficie de esta zona verde, adecuándola a la superficie ejecutada realmente de zona verde en la zona de llegadas, con lo que la superficie de esta parcela pasa de 3.680,9 m<sup>2</sup> a 6.462,1 m<sup>2</sup>.

Parcela de Sistema General viario:

El aumento de superficie de la zona verde 44.28, que es mayor que la disminución de superficie de la parcela de zona verde 44.27 implica una disminución de 2.040,2 m<sup>2</sup> en la superficie del sistema general viario, pasando de 312.246,34 m<sup>2</sup> a 310.206,14 m<sup>2</sup>.

Parcela de Sistema local viario:

El ajuste de la superficie de las parcelas 2, 3, 5 y 6, que disminuyen en conjunto en 94,1 m<sup>2</sup> lleva consigo un aumento de la misma superficie en el sistema de viario local, que pasa de 104.452,7 m<sup>2</sup> a 104.546,8 m<sup>2</sup>.

Con las modificaciones realizadas, la superficie total destinada a parcelas lucrativas asciende a 150.044,3 m<sup>2</sup>, lo que supone un 15,66% de la superficie total del área de intervención, y la superficie destinada a parcelas no lucrativas asciende a 808.308,58 m<sup>2</sup>, lo que supone un 84,34% del total. La superficie total del área de intervención no varía, siendo de 958.352,9 m<sup>2</sup>.

En la descripción de la parcela resultante de "Espacio Viario Público Sistema General" se recoge, además, la modificación de la descripción de la finca realizada a petición del Registro y resuelta favorablemente por el Coordinador del Área de Urbanismo, Infraestructuras, Equipamientos y Vivienda y Gerente de Urbanismo, con fecha 3 de octubre de 2013.

#### **4.1. Cuadro de la modificación de aprovechamientos:**

En el cuadro siguiente se describen las modificaciones de aprovechamiento producidas entre las parcelas, según lo aprobado en la modificación nº 119 del Plan General, comparando la situación anterior y la vigente tras la modificación de plan general:

PLAN GENERAL VIGENTE							MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL						
Parcela resultante	Superficie de parcela m <sup>2</sup>	Superficie edificable máxima residencial m <sup>2</sup>	Superficie edificable mínima otros usos m <sup>2</sup>	Total edificabilidad m <sup>2</sup>	Número de viviendas	Parcela resultante	Superficie de parcela m <sup>2</sup>	Superficie edificable máxima residencial m <sup>2</sup>	Superficie edificable otros usos m <sup>2</sup>	Total edificabilidad m <sup>2</sup>	Número de viviendas		
M 2.1	2.059,9	10.637,0	3.379,4	14.016,4	98	M 2.1	1.539,8	7.802,0	750,0	8.552,0	72		
M 2.2	2.759,1	13.203,0	4.620,6	17.823,6	122	M 2.2	2.623,2	10.402,0	1.750,0	12.152,0	96		
M 2	4.819,0	23.840,0	8.000,0	31.840,0	220	M 2	4.815,5	18.204,0	2.500,0	20.704,0	168		
M 3.1	2.656,1	9.621,4	3.601,3	13.222,7	94	M 3.1	2.906,3	11.703,0	1.700,0	13.403,0	108		
M 3.2	3.702,5	12.769,7	5.504,2	18.273,9	107	M 3.2	4.447,7	16.254,0	2.800,0	19.054,0	150		
M 3.3	3.637,1	12.283,9	4.894,5	17.178,4	119	M 3.3	2.552,3						
M 3	9.995,7	34.675,0	14.000,0	48.675,0	320	M 3	9.906,3	27.957,0	4.500,0	32.457,0	258		
M 5.1	2.213,0	0,0	12.305,6	12.305,6	0	M 5.1	3.089,7	13.003,0	2.800,0	15.803,0	120		
M 5.2	3.338,6	8.808,0	6.361,4	15.169,4	82	M 5.2	3.092,8	12.353,0	3.700,0	16.053,0	114		
M 5.3	2.011,6	9.396,0	3.833,0	13.229,0	86	M 5.3	1.385,3						
M 5	7.563,2	18.204,0	22.500,0	40.704,0	168	M 5	7.567,8	25.356,0	6.500,0	31.856,0	234		
M 6.1	3.789,6	15.170,0	7.221,0	22.391,0	140	M 6.1	2.408,9	11.703,0	2.200,0	13.903,0	102		
M 6.2	2.037,4	0,0	9.279,0	9.279,0	0	M 6.2	2.698,7	11.053,0	3.000,0	14.053,0	96		
M 6	5.827,0	15.170,0	16.500,0	31.670,0	140	M 6	5.821,2	22.756,0	5.200,0	27.956,0	198		
M 13	3.444,1	3.900,0	9.040,0	12.940,0	36	M 13	3.444,1	3.738,0	9.563,0	13.301,0	36		
M 14	7.092,0	19.505,0	4.500,0	24.005,0	180	M 14	7.092,0	20.832,0	11.476,0	32.308,0	195		
M 15	10.978,1	22.755,0	4.500,0	27.255,0	210	M 15	10.978,1	26.138,0	11.476,0	37.614,0	244		
M 16	10.955,6	26.224,0	3.208,0	29.432,0	242	M 16	10.955,6	22.456,0	17.070,0	39.526,0	210		
M 18	9.054,2	24.538,2	1.469,1	25.997,3	227	M 18	9.054,2	21.374,2	15.422,1	36.796,3	200		
	69.728,9	188.811,2	83.707,1	272.518,3	1.743		69.634,8	188.811,2	83.707,1	272.518,3	1.743		

## **4.2. Transferencias de aprovechamientos realizadas:**

La modificación de plan general ha llevado consigo una variación en la edificabilidad de la manzanas y, por tanto, de las transmisiones de aprovechamientos desde las fincas aportadas.

Las fincas resultantes que varían su aprovechamiento son la 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 3.3, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.2, 13, 14, 15, 16 y 18.

Se ha procurado que las modificaciones de transferencias de aprovechamiento no afecten al resto de parcelas resultantes y, al mismo tiempo, que las fincas aportadas que modifican su reparto de aprovechamientos sean el menor número posible. En este caso, las fincas aportadas que varían la transferencia de edificabilidad son las siguientes: 9, 12, 13, 29, 33 y 39.

La edificabilidad ha disminuido en general en las manzanas de la zona Este, excepto ligeramente en la manzana 3.1 y en las manzanas 5.1, 5.2 y 6.2, que ha aumentado, y ha aumentado considerablemente en las manzanas de la zona Oeste. Concretamente, la variación de superficie edificable entre los dos grupos de manzanas es de 39.916 m<sup>2</sup>. En la variación del reparto, se ha concentrado el trasvase de edificabilidad a las manzanas de la zona Oeste en las fincas aportadas 13 y 39, al encontrarse ambas fincas cerca de la ubicación de las fincas resultantes de la zona Oeste que han sufrido las modificaciones.

En concreto, las variaciones producidas en cada manzana son las siguientes:

Manzana 2.1: La edificabilidad disminuye en 5.464,4 m<sup>2</sup>, que se reducen de la aportación de la finca aportada 9, que pasa de aportar 14.016,4 m<sup>2</sup> a aportar 8.552 m<sup>2</sup>, con lo que el porcentaje de la finca 9 en la manzana pasa del 72,42% al 44,19% del total.

Manzana 2.2: La edificabilidad disminuye en 5.671,6 m<sup>2</sup>, que se reduce de los 3.749 m<sup>2</sup> aportados por la finca 13 y los 1.135 m<sup>2</sup> aportados por la finca 33. La aportación de la finca 12 se reduce de 10.067,4 m<sup>2</sup> a 3.826,3 m<sup>2</sup>, mientras que la aportación de finca 9 se amplía de 2861,3 m<sup>2</sup> a 8.325,7 m<sup>2</sup>. De este modo, la aportación de las diferentes fincas en la edificabilidad de la manzana queda de la siguiente manera: la finca 9 aporta el 68,51% y la finca 12, el 31,49%.

El aprovechamiento de la finca 9 queda ahora repartido entre las manzanas 1, 2.1 y 2.2, con un 12,79%, un 44,19% y un 43,02% respectivamente.

Manzana 3.1: La edificabilidad aumenta en 180,3 m<sup>2</sup>. En este caso, se disminuye la aportación de la finca 13, que pasa de 13.222,7 m<sup>2</sup> a 6.016 m<sup>2</sup>, se incluye la totalidad del aprovechamiento de la finca 33, 1.145,9 m<sup>2</sup>, que se había sustraído de la manzana 2.2 y se incluyen 6.241,1 m<sup>2</sup> de la finca 12. De este modo, la aportación de las diferentes fincas en la edificabilidad de la manzana queda de la siguiente manera: la finca 12, el 46,56%, la finca 13, el 44,89% y la finca 33, el 8,55% restante.

El aprovechamiento de la finca 12 queda ahora repartido entre las manzanas 2.2 y 3.1, con un 38,01% y un 61,99% respectivamente.

La anterior manzana 3.2 se asimila a la actual manzana 3.3 que carece de edificabilidad, por lo que se reducen de esta manzana los 18.273,9 m<sup>2</sup> de la finca aportada 13.

Manzana 3.2 (antigua 3.3): La edificabilidad de esta manzana aumenta en 1.875,6 m<sup>2</sup> respecto a la anterior manzana 3.3. En este caso, la aportación de la finca 13 aumenta de 4.277,5 m<sup>2</sup> a 6.153,1 m<sup>2</sup>, manteniéndose la edificabilidad de las fincas 40, 41, 64, 69, 70 y 74. De este modo, la aportación de las diferentes fincas en la manzana queda de la siguiente manera: la finca 13, el %, la finca 40, el %, la finca 41, el %, la finca 64, el %, la finca 69, el %, la finca 70, el % y la finca 74, el

Manzana 5.1: La edificabilidad de esta manzana aumenta en 3.497,4 m<sup>2</sup>. En este caso, se mantienen las edificabilidades de las fincas 14, 15a, 15b, 19, 37 y 38 bis y se aumenta únicamente la edificabilidad de la finca 39, que pasa de aportar 2.410,2 m<sup>2</sup> a 5.907,6 m<sup>2</sup>. De este modo, la aportación de las diferentes fincas en la edificabilidad de la manzana queda de la siguiente manera: la finca 14, el 0,83%, la finca 15a, el 2,44%, la finca 15b, el 0,13%, la finca 19, el 38,72%, la finca 37, el 10,48%, la finca 38bis, el 10,01% y la finca 39, el 37,38%.

Manzana 5.2: La edificabilidad de esta manzana aumenta en 883,6 m<sup>2</sup>. En este caso, la totalidad del aumento la asume la finca 39, que pasa de aportar 15.169,4 m<sup>2</sup> a aportar la totalidad de los 16.053 m<sup>2</sup>.

Manzana 5.3: Esta manzana carece de edificabilidad, por lo que se suprimen los 13.229 m<sup>2</sup> que la finca 39 aportaba anteriormente.

Manzana 6.1: La edificabilidad de esta manzana disminuye en 8.488 m<sup>2</sup>. En este caso, se mantiene la edificabilidad de la finca 35 y se aumenta la edificabilidad de la finca 39, que pasa de aportar 22.235,5 m<sup>2</sup> a aportar 13.747,5 m<sup>2</sup>. De este modo, la aportación de las diferentes fincas en la edificabilidad de la manzana queda de la siguiente manera: la finca 35, el 1,12% y la finca 39, el 98,88% restante.

Manzana 6.2: La edificabilidad de esta manzana aumenta en 4.744 m<sup>2</sup>, pasando de aportar 9.279 m<sup>2</sup> la finca 39 a aportar ahora la totalidad de los 14.053 m<sup>2</sup>.

Con los cambios realizados en las manzanas 2 a 6, la edificabilidad aportada de la finca 13 se ha reducido en 27.354 m<sup>2</sup> y la edificabilidad de la finca 39 en 12.562 m<sup>2</sup>, con un total de 39.916 m<sup>2</sup>, que se trasladan a las manzanas 13, 14, 15, 16 y 18. Esta transferencia de aprovechamiento, junto con otras modificaciones realizadas en estas manzanas del barrio Oeste, se realizan del siguiente modo:

Manzana 13: La edificabilidad de esta manzana aumenta en 361 m<sup>2</sup>. En este caso, se aumenta la edificabilidad aportada por la finca 29, de 12.940 m<sup>2</sup> a 13.301 m<sup>2</sup>.

Manzana 14: La edificabilidad de esta manzana aumenta en 8.303 m<sup>2</sup>. En este caso, se mantiene la edificabilidad aportada por las fincas 44, 46, 47, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 58 y 59. Se disminuye la aportación de la finca 29 en los 361 m<sup>2</sup> de aumento producidos en la manzana 13, pasando de aportar 8.834 m<sup>2</sup> a 8.473 m<sup>2</sup> y se incluye la finca 13, que antes no aportaba edificabilidad y ahora proporciona 8.664 m<sup>2</sup>. De este modo, la aportación de las diferentes fincas en la edificabilidad de la manzana queda de la siguiente manera: la finca 13 con el 26,82%, la finca 29 con el 26,23%, la finca 44 con el 4,45%, la finca 46 con el 3,21%, la finca 47 con el 0,73%, la finca 50 con el 9,72%, la finca 52 con el 0,33%, la finca 53 con el 1,18%, la finca 54 con el 0,90%, la finca 55 con el 19,49%, la finca 56 con el 0,38%, la finca 58 con el 1,99% y la finca 59 con el 4,58%.

Manzana 15: La edificabilidad de esta manzana aumenta en 10.359 m<sup>2</sup>. En este caso, se mantiene la edificabilidad aportada por las fincas 24,25,26,27 y 28. Únicamente se incluye la finca 13, que antes no aportaba edificabilidad y ahora proporciona los 10.359 m<sup>2</sup> de aumento. De este modo, la aportación de las diferentes fincas en la edificabilidad de la manzana queda de la siguiente manera: la finca 13 el 27,54%, la

finca 24 el 34,64%, la finca 25 el 15,44%, la finca 26 el 15,41%, la finca 27 el 4,39% y la finca 28 el 2,58%.

Manzana 16: La edificabilidad de esta manzana aumenta en 10.094 m<sup>2</sup>. En este caso, se mantiene la edificabilidad aportada por las fincas 22, 23, 24, 30 y 31, y se incluye la finca 39, que aporta la totalidad del aumento, es decir, 10.094 m<sup>2</sup>. De este modo, la aportación de las diferentes fincas en la edificabilidad queda de la siguiente manera: la finca 22, el 45,97%, la finca 23 el 4,92%, la finca 24 el 18,52%, la finca 30 el 2,89%, la finca 31 el 2,16% y la finca 39 el 25,54%.

Manzana 18: La edificabilidad de esta manzana aumenta en 10.799 m<sup>2</sup>. En este caso se mantienen los aprovechamientos aportados por las fincas 7, 23 y 71. Se incluye aprovechamiento de la finca 13, que antes no aportaba en esta manzana, concretamente 8.331 m<sup>2</sup> y se aumenta el aprovechamiento aportado por la finca 39 en los 2.468 m<sup>2</sup> restantes, pasando de aportar 4.768,3 a 7.236,3 m<sup>2</sup>.

Con las modificaciones realizadas, finalmente el aprovechamiento de la finca aportada 13 queda ahora repartido entre las manzanas 3.1, 3.2, 14, 15 y 18, con unos porcentajes del 15,22%, 15,57%, 21,92%, 26,21% y 21,08%, respectivamente.

Y respecto a la finca aportada 39, su aprovechamiento queda ahora repartido entre las manzanas 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, 7, 16, 18 y 20, con unos porcentajes del 5,19%, 14,09%, 12,07%, 12,33%, 39,41%, 8,86%, 6,35% y 1,70%, respectivamente.

Todas estas modificaciones se pueden apreciar en el cuadro adjunto de fincas resultantes de usos lucrativos.

## **5. Cuadros de fincas resultantes**

A continuación se adjuntan los dos cuadros de fincas resultantes:

- Cuadro de fincas resultantes lucrativas
- Cuadro de fincas resultantes no lucrativas