

SECCION QUINTA

Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza

Núm. 6.972

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de mayo de 2005, acordó lo siguiente:

Primero. — Aprobar con carácter definitivo estudio de detalle de solar sito en calle Federico Ozanam, esquina con plaza de la Inmaculada, del barrio de Valdefierro, de Zaragoza, e instado por Jesús Gracia Ruiz de Azúa, en representación de la Parroquia de Nuestra Señora de Lourdes, redactado con el objetivo de realizar una nueva construcción en la parcela dedicada a centro parroquial, según proyecto modificado, visado por el Colegio Oficial competente con fecha 18 de abril de 2005.

Segundo. — De acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y en 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, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, el presente acuerdo deberá ser objeto de publicación en el BOPZ.

Tercero. — 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, 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 de la modificación de estudio de detalle aprobada definitivamente.

Cuarto. — 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.

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

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 publicación 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 se estime procedente.

Zaragoza, 1 de junio de 2005. — El secretario general, P.D.: El vicesecretario general, Luis Jiménez Abad.

Núm. 7.345

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 10 de junio de 2005, acordó:

Primero. — Aprobar propuesta de convenio urbanístico de planeamiento para posibilitar el desarrollo de los suelos urbanizables no delimitados correspondientes al sector SUZ SG/2, del barrio de San Gregorio, según redacción de fecha mayo de 2005, con la modificación de 6 de junio de 2005, así como avance de ordenación y el anexo de estudio básico de infraestructuras de agua potable y saneamiento presentado el 23 de diciembre de 2004, y plano de sistemas generales O-2E, fechado en mayo de 2005, a instancia de las entidades mercantiles Asistencia Sanitaria Valle del Ebro, S.L., Construcciones Tabuena, S.A., Proyectos Inmobiliarios Ebro, S.L., CAI Inmuebles, S.A.U., y Polo y Asociados, S.A.

Segundo. — Resolver las alegaciones presentadas en el trámite de información pública en el sentido manifestado en los informes del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 7 de febrero de 2005, del Servicio de Conservación de Infraestructuras de 12 de mayo y del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 20 de mayo de 2005 obrantes en el expediente, de los que se adjunta copia.

Tercero. — En el Plan parcial que se presente a trámite, el sector deberá hacerse cargo, además, de la obtención de los suelos afectados por las nuevas alienaciones señaladas por el Plan General en el suelo urbano consolidado y de su urbanización, por ser imprescindibles para completar la trama viaria y conectar con el barrio, en cumplimiento del informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 27 de mayo de 2005.

Cuarto. — Publicar y notificar el presente acuerdo a todos los interesados cuyos datos obran en el expediente, con indicación de los recursos pertinentes, de conformidad con la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Así mismo, una vez presentado el texto refundido y quedado enterado del cumplimiento de las prescripciones, se publicará el convenio con su delimitación gráfica y estipulaciones que contenga.

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

Sexto. — 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 del convenio con su delimitación gráfica y estipulaciones.

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 publicación 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 se estime procedente.

Zaragoza, 5 de julio de 2005. — El secretario general, P.D.: El vicesecretario general, Luis Jiménez Abad.

ANEXO

Estipulaciones

Primera. — Atendiendo a los diferentes parámetros fijados por el vigente Plan General con relación al desarrollo de los suelos urbanizables (aprovechamiento medio, coeficientes de ponderación y homogeneización, etc.), así como a las superficies de los suelos afectados por este convenio (bruta de sector y sistemas generales a adscribir), se establecen para el sector San Gregorio norte o San Gregorio 2 (SUZ SG2), de suelo urbanizable no delimitado de uso residencial, los siguientes datos determinantes de su aprovechamiento urbanístico:

a) El número máximo de viviendas será de 1.328, que, habida cuenta la superficie del sector, 36,2 hectáreas, y la de sistemas generales exteriores a asignar, 3,8 hectáreas, representa una densidad de 36,68 viviendas/hectárea, referida a suelo neto, y 33,20 viviendas/hectárea, referida a la superficie total del área.

b) La edificabilidad que se asigna al sector es, a efectos de vivienda, la resultante de considerar una superficie media de 100 metros cuadrados por vivienda, lo que representa una edificabilidad residencial de 132.899 metros cuadrados, y a efectos de usos terciarios, 5.000 metros cuadrados, equivalente aproximadamente al 4% de la edificabilidad residencial.

c) A lo anterior se ha de añadir que se propone la creación de un gran equipamiento sanitario asistencial privado para el que se prevé una edificabilidad de 42.500 metros cuadrados construidos.

d) En estos términos resulta un coeficiente de edificabilidad para usos lucrativos y equipamiento privado de 0,4983 metros cuadrados/metro cuadrado, referido a la superficie neta de sector, y de 0,4509 metros cuadrados/metro cuadrado, referida a la superficie total, incluidos sistemas generales.

e) El aprovechamiento medio que se prevé para el sector, a partir de los datos anteriores y de los que figuran en las estipulaciones siguientes, no superará el índice de 0,3901 metros cuadrados/metro cuadrado, lo que implica que el aprovechamiento medio del sector en términos ponderados, a partir de la aplicación de un coeficiente de ponderación 0,8895, no superará el aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado del Plan General de Zaragoza.

f) Los coeficientes de homogeneización utilizados para el cálculo del aprovechamiento medio son los siguientes: 0,3 para las viviendas de protección oficial de precio básico; 0,5 para las viviendas de protección oficial de precio máximo, y 1 para la vivienda libre, para otros usos lucrativos y para el equipamiento sanitario asistencial privado.

Segunda. — La edificabilidad residencial y el resto de la edificabilidad lucrativa a materializar en el sector se distribuirá del siguiente modo:

a) En cuanto a viviendas libres, se establece un límite del 66,2% del total de las viviendas, que equivale a 878 viviendas, con una edificabilidad de 87.800 metros cuadrados.

b) En cuanto a la tipología de viviendas protegidas de precio básico se establece un 5% de la edificabilidad real total del sector, que se corresponde con el 6,7% de las viviendas y equivale a 90 viviendas, con una edificabilidad de 9.023 metros cuadrados.

e) En cuanto a la tipología de viviendas protegidas de precio básico se establece un 20% de la edificabilidad real total del sector, que se corresponde con el 27,1% de las viviendas y equivale a 360 viviendas, con una edificabilidad total de 36.076 metros cuadrados.

d) Con destino a usos terciarios, compatibles y complementarios del de viviendas se señala una edificabilidad de 5.000 metros cuadrados.

e) Con destino a la construcción de un complejo sanitario asistencial de iniciativa privada se fija una edificabilidad global de 42.500 metros cuadrados. El complejo sanitario asistencial se compondrá de tres unidades destinadas, respectivamente, a hospital general de alto nivel tecnológico, con aproximadamente 29.000 metros cuadrados; residencia geriátrica de atención integral, con aproximadamente 7.500 metros cuadrados, y establecimiento hotelero asociado para tratamientos ambulatorios y visitas a residentes, de aproximadamente 6.000 metros cuadrados construidos.

En el supuesto de que se modificase la legislación sectorial de vivienda, las referencias que en esta estipulación se hacen a las viviendas protegidas de precio básico o de precio máximo han de entenderse en su caso referidas a las categorías equivalentes de viviendas protegidas que en el futuro las pudieran sustituir, fuere cual fuere su denominación.

En el Plan parcial que se redacte, ni las edificaciones que contengan la vivienda protegida ni ninguna otra edificación podrán en ningún caso sobrepasar la altura de planta baja más cuatro plantas (PB+4).

Tercera. — Con relación a las cesiones a favor del Ayuntamiento de Zaragoza en aplicación a la legislación urbanística vigente, se establecen las siguientes cesiones sobre suelo urbanizado:

a) Corresponderán al Ayuntamiento de Zaragoza suelos debidamente urbanizados sin participación de costes, capaces de soportar 375 viviendas, con una edificabilidad media de 100 metros cuadrados/vivienda. En dicha cesión se incluirán la totalidad de las viviendas de protección oficial de precio básico (90), y 285 viviendas de protección oficial de precio máximo.

b) La cesión a la que se acaba de hacer referencia, calculada en términos porcentuales respecto del aprovechamiento medio, se corresponde con un 10,86% del aprovechamiento medio del sector, fijado en los términos señalados en la letra e) de la estipulación primera.

c) Al margen de las cesiones de aprovechamiento lucrativo, se asume el compromiso de establecer unas cesiones para dotaciones públicas locales y viario público que cumplan con los parámetros del Plan General de Zaragoza y con los estándares del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, en los términos establecidos en los planos orientativos de ordenación que se acompañan o similares.

Cuarta. — Los aprovechamientos fijados en la estipulación primera quedan condicionados a la comprobación definitiva de las superficies finalmente aceptadas (suelo neto y sistemas generales adscritos). Si la elaboración de cartografía de mayor precisión, con ocasión de la redacción del Plan parcial, justificase extensiones distintas de las consideradas, habrán de ajustarse las edificabilidades de los diferentes usos y tipologías, de modo que se mantenga el aprovechamiento medio derivado de este convenio. En todo caso se respetarán las proporciones de viviendas libres, protegidas y de régimen especial.

Quinta. — Los costes de la redacción de los diferentes documentos urbanísticos (Plan parcial, proyecto de reparcelación y proyectos de urbanización), así como el resto de los costes del proceso de planeamiento y gestión urbanística, incluyendo los costes de ejecución de la urbanización y la conexión con los sistemas generales, serán asumidos y gestionados por los propietarios del suelo, de conformidad con la legislación de aplicación y con este convenio, y ello sin perjuicio de las competencias que correspondan al Ayuntamiento de Zaragoza en orden a imponer modificaciones o complementos documentales a los mismos. A los efectos de interpretación de la presente estipulación, se hace expresamente constar que dentro de las obligaciones de urbanización que conforme al Plan General corresponden a este sector se encuentra incluida la de la completa urbanización del viario, acceso situado al norte del sector, en el tramo

que discurre desde la intersección con la carretera de Huesca hasta el camino de los Molinos. (A tal efecto, en el Plan parcial se adscribirán como sistemas generales los terrenos situados al norte del sector, hasta el punto en que resulten estrictamente necesarios para la ejecución del señalado vial de acceso).

Sexta. — Se establece un plazo máximo de seis meses, a contar desde la fecha de suscripción del convenio, para la redacción del Plan parcial que ordene los terrenos afectados. Dicho plazo se entenderá cumplido si dentro del mismo se ha presentado en el Registro de la Corporación un Plan parcial de iniciativa particular, conteniendo la documentación que para estos instrumentos de planeamiento exige el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

Séptima. — Tanto el Plan parcial como el posterior proyecto de urbanización darán cumplimiento a las prescripciones impuestas en los informes del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 7 de febrero de 2005, del Servicio de Movilidad Urbana de 28 de marzo de 2005, de la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano de fecha 28 de abril de 2005 y del Servicio de Conservación de Infraestructuras de 12 de mayo de 2005, deducidos todos ellos en el trámite de aprobación del presente convenio.

Octava. — En aplicación del artículo 21.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo, y de las valoraciones este convenio, será objeto de inscripción registral para conocimiento y en garantía de los terceros adquirentes de buena fe.

Novena. — En el supuesto de que por causas no imputables a las partes firmantes resulte inviable la ordenación urbanística propuesta y su posterior gestión y ejecución, se hace constar expresamente que no se generará responsabilidad alguna exigible o imputable al Ayuntamiento de Zaragoza y, por consiguiente, los particulares no ostentarán derecho a reclamar indemnización o contraprestación alguna, sin perjuicio del ejercicio de los recursos administrativos o jurisdiccionales que pudieran corresponderles.

Igualmente no podrá reclamarse responsabilidad alguna a los propietarios intervinientes en el supuesto de que la causa de inviabilidad no sea imputable a los mismos.

Décima. — Para el supuesto de que el presente convenio urbanístico no sea suscrito por la totalidad de los propietarios de los terrenos afectados, se garantiza que la totalidad de los compromisos y condiciones en él incorporados deberán ser efectivamente cumplimentadas a cargo de los propietarios de los terrenos que lo suscriban.

Undécima. — Para cualquier cuestión o litigio que pudiera suscitarse en la interpretación o ejecución del presente convenio, ambas partes, con renuncia a su fuero, se someten a los tribunales competentes de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Plano de sistemas generales O-2E

