

## SECCIÓN QUINTA

Núm. 1028

### EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

#### ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS, ENERGÍA Y VIVIENDA

El Gobierno de Zaragoza, en sesión celebrada el día 31 de enero de 2025, en expediente 48996/22, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Mostrar conformidad al texto refundido del convenio de gestión del área intervención G-56-13, presentado en fecha 13 de enero de 2025, por J.B.J. en representación de la entidad Miguel Servet Square, S.L., con el que se dan por cumplimentadas las prescripciones impuestas en el acuerdo adoptado por el Gobierno de Zaragoza en fecha 22 de diciembre de 2023.

Segundo. — Dar traslado del presente acuerdo al expediente núm. 25524/23, iniciado para la ejecución de las obras de urbanización en el área de intervención G-56-13.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo junto con el texto íntegro del convenio en la Sección Provincial del *Boletín Oficial de Aragón* (BOPZ), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 100.5 b) y disposición adicional quinta del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio.

Cuarto. — Notificar el presente acuerdo a la promoción del expediente y a los propietarios del ámbito con indicación de los recursos pertinentes.

Quinto. — Autorizar al consejero de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda a adoptar cuantos acuerdos sean necesarios.

Sexto. — Dar traslado de la presente resolución a los servicios municipales a los que corresponde la ejecución de las obras de urbanización por el sistema de cooperación para su conocimiento y a los efectos de que se agilice esta actuación, dado que es responsabilidad de este Ayuntamiento la ejecución de obras de urbanización simultáneas a la edificación, que se han autorizado y se encuentran en una fase muy avanzada.

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación; sin perjuicio de la interposición con carácter previo y potestativo del recurso de reposición, ante el mismo órgano que dictó el acto en el plazo de un mes, desde el día siguiente a la fecha de notificación del presente acuerdo, según lo previsto en los artículos 8, 45 y siguientes de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con los artículos 52 de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local, y 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de 2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime pertinente.

I. C. de Zaragoza, a 7 de febrero de 2025. — El titular del Órgano de Apoyo al Gobierno de Zaragoza, P.D. de fecha 23 de agosto de 2017: La letrada-jefa del Servicio, Vanesa Laguarda Soro.

## ANEXO

**TEXTO REFUNDIDO DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA Y LA ENTIDAD MERCANTIL MIGUEL SERVET SQUARE, S.L. (QUE SUSTITUYE A GESTIÓN COMÚN CBC, S.L.), RELATIVO A LA EJECUCIÓN POR EL SISTEMA DE COOPERACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN G-56-13 DEL PLAN GENERAL DE ZARAGOZA Y, EN PARTICULAR, A LA OBTENCIÓN EN ESE MARCO DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN EN LA PARCELA C-1**

En la ciudad de Zaragoza, a ..... de ..... de 2025.

## REUNIDOS:

De una parte, el ilustrísimo señor don Víctor Serrano Entío, consejero de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda del Ayuntamiento de Zaragoza, cuyas circunstancias personales no ha lugar a señalar por ser de dominio público y general conocimiento a tenor del cargo que ostenta. Y de otra, don Javier Boned Juliani, mayor de edad, con DNI núm. \*\*\*5546\*\*, con domicilio a efectos de notificaciones en Zaragoza, calle Coso 42, 3.<sup>a</sup>.

## INTERVIENEN:

De una parte, el ilustrísimo señor don Víctor Serrano Entío, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, conforme viene facultado por su cargo, y de otra parte, don Javier Boned Juliani, interviene como representante persona física de Grupo Inmobiliario Benás, S.L., con CIF B99538324, como persona física designada por dicha entidad en nombre y representación de la entidad mercantil Miguel Servet Square, S.L.

Las partes comparecientes, tras reconocerse mutua y recíprocamente la capacidad que tienen, en las respectivas representaciones que ostentan, y dentro del marco de lo dispuesto en el Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), en relación con los convenios urbanísticos

## EXPONEN:

I. Que la entidad mercantil Miguel Servet Square, S.L., tras asumir respecto de este convenio las obligaciones suscritas por la sociedad Gestión Común CBC, S.L., con CIF núm. B50913540, resulta haber devenido ya propietaria de la finca C-1 de las resultantes del proyecto de reparcelación del área de intervención G-56-13 del Plan General de Zaragoza, teniendo dicha finca la siguiente descripción:

Urbana. — Parcela resultante C-1. Terreno edificable de forma cuadrangular, sito en la calle San Alberto Magno, angular a prolongación de la calle Jerónimo Cáncer, en el barrio Oliver, de Zaragoza, comprendido dentro del área de intervención G-56-13 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 2001 como residencial colectiva libre, de una superficie de cinco mil noventa y un metros cuadrados. Linda: Norte: prolongación de la calle Jerónimo Cáncer; sur, finca resultante C2 de las de este proyecto de reparcelación; este, calle San Alberto Magno, y oeste, finca resultante G de las de este proyecto de reparcelación, destinada a zona verde.

Inscripción registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 10 de Zaragoza, al tomo 3.465, libro 1931, folio 182, finca número 3/88250, código registral único: 50026000731954.

II. Que el área de intervención G-56-13 del Plan General de Zaragoza, en la que se encuentra la finca de referencia, resulta ser un ámbito de suelo urbano no consolidado sobre el que se definió una unidad de ejecución discontinua, a ejecutar por el sistema de cooperación, sistema de actuación directa en el que el urbanizador es el Ayuntamiento de Zaragoza.

III. Que la ejecución del planeamiento en la unidad de referencia se inició hace más de veinte años y ha seguido un proceso que puede calificarse como sui generis, a la vez que cabe afirmar que, a día de hoy, la unidad de ejecución de esta área de intervención G-56-13 está parcialmente ejecutada por cuanto:

Por una parte, cuenta con proyecto de reparcelación aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de Zaragoza de 3 de junio de 2005, tramitado en expediente 706.474/2002, e inscrito en el Registro de la propiedad.

Y por otra parte, respecto de la urbanización, aunque formalmente no tiene aprobado un proyecto de urbanización global, sí tiene la urbanización ejecutada en una

# N P O B

notable proporción. Tiene además la urbanización recibida en toda la parte que ya está ejecutada porque la ejecutó el propio Ayuntamiento que hizo una recepción parcial expresa y porque ya han transcurrido los tiempos para entender que en el resto de las obras realizadas, ha operado asimismo tácitamente tal recepción.

IV. Que, así las cosas, por lo que hace a la urbanización, habida cuenta de las obras realizadas y recibidas, carece hoy de sentido disponer de un proyecto de urbanización global, ya que para completar la urbanización del ámbito se precisa tan solo la redacción, aprobación y ulterior ejecución de los siguientes proyectos técnicos:

—Proyecto de electrificación de las manzanas B y C.

—Proyecto de urbanización de la zona verde sita entre calle Jerónimo Cáncer y Antonio Leyva.

—Proyecto de obras ordinarias en calle Jerónimo Cáncer.

Con la redacción y aprobación de estos dos proyectos técnicos, en unión de toda la ejecución sui generis de la urbanización (ya ejecutada y recibida con anterioridad) puede considerarse que esta Unidad de ejecución dispondría del equivalente a un proyecto de urbanización global (por fases).

V. Que, por otro lado, y ya por lo que hace a la reparcelación, y más en concreto, a la equidistribución económica, es de destacar la peculiar situación que tiene la parcela C-1, de constante referencia, en relación con su afección a los costes de la cuenta de liquidación provisional, respecto de la que adeuda actualmente cero euros.

En efecto, a este respecto, de la reparcelación se infiere respecto de esta finca lo siguiente:

De acuerdo con el artículo 130 c) de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón; el artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística y el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, que aprueba el Reglamento Hipotecario Urbanístico, esta finca queda afecta, con carácter real, al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes a la gestión y urbanización de la unidad de ejecución cuantificándose el saldo provisional de la cuenta de liquidación correspondiente a esta finca en cero euros (0,0 euros) al compensarse sus cargas con las aportaciones anticipadas realizadas por el Ayuntamiento de Zaragoza.

En cualquier caso, es cierto que sin perjuicio de la expresión anterior, la finca en cuestión tiene una afección del 26,8625% del coste de la urbanización en la cuenta de liquidación de la reparcelación, si bien por haber adelantado su causahabiente antecedente, Ayuntamiento de Zaragoza, gastos de urbanización por importe superior a los correspondientes a la misma, tiene provisionalmente asignado el saldo cero al que se acaba de hacer referencia pero siempre sin perjuicio de lo que pueda finalmente resultar del saldo de liquidación definitiva de la reparcelación.

VI. Que, en este ámbito, para que físicamente la parcela C-1 de referencia, a la terminación de la edificación, cuente con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, bastará con que esté ejecutado el proyecto de electrificación pendiente en lo que hace a la electrificación de la manzana C, y ello sin perjuicio de que le corresponda participar proporcionalmente en la urbanización completa del ámbito.

VII. Que, en el contexto anterior, pese a su aparente complejidad, se estarían dando simultáneamente las siguientes circunstancias:

Con la redacción y aprobación de los proyectos de electrificación de las manzanas B y C, y de urbanización de la zona verde, considerando además la urbanización ya ejecutada y recibida, cabría considerar que la unidad dispone del equivalente a un proyecto global de urbanización aprobado, a cualesquiera efectos que pudieran resultar necesarios.

Con la ejecución simultánea de las obras e instalaciones correspondientes al proyecto de electrificación de la manzana C, la parcela C-1 podría obtener licencia de edificación, en el marco del artículo 236 del TRLUA si se asume el compromiso de que a la terminación de la edificación esta obra esté terminada y se prestan las garantías legales al respecto.

Con la concesión de la licencia en las condiciones anteriores no se afecta la equidistribución en lo económico, pese a que sigan pendientes de ejecución la electrificación de la manzana B y la urbanización de la zona verde, ya que, como antes se ha expuesto, de estas cargas está, al menos de momento exonerada la finca C-1 por título jurídico reparcelatorio (por reconocimiento de pago antecedente), y ello siempre sin perjuicio de lo que en el futuro resulte de la liquidación definitiva de la reparcelación.



VIII. Que, visto lo anterior resulta que, si se redactan y presentan a aprobación los proyectos pendientes (electrificación y zona verde), con lo que ya se dispone del equivalente a un proyecto de urbanización global de la unidad, y se asume la ejecución simultánea a la edificación de la parcela C-1 de la electrificación de la manzana C, siempre que quepa prever que a la finalización de la edificación estarán terminadas las obras, puede obtenerse licencia de edificación en el marco del artículo 236 del TRLUA. Y una vez culminada la obra de electrificación de dicha manzana C, en el mismo contexto, cabe solicitar mediante declaración responsable la licencia de primera ocupación.

IX. Que, así las cosas, y mediante el presente convenio, para tener la garantía de estar habilitada para la obtención de la licencia de edificación en el marco del artículo 236 del TRLUA, la entidad mercantil Miguel Servet Square, S.L., en sustitución de Gestión Común, C.B.C., Sociedad Limitada, asumirá el compromiso frente al Ayuntamiento de redactar y someter a aprobación los proyectos técnicos pendientes (electrificación y zona verde) para que la unidad disponga del equivalente a un proyecto de urbanización global.

Y todo ello sin perjuicio de su derecho a recuperar las cantidades invertidas en lo anterior que (por no tener a su costa afección a la cuenta de liquidación de la reparcelación) no le son exigibles, cuando el Ayuntamiento proceda a su exacción, por repercusión a los propietarios del ámbito, según las normas que regulan la actuación por el sistema de cooperación.

X. Que, tras la adquisición de la parcela por la entidad mercantil Miguel Servet Square, S.L., que ha sustituido a Gestión Común, C.B.C., Sociedad Limitada, y ha reunido en su propia personificación jurídica tanto la titularidad de la misma, como de la antigua opción de compra ya extinguida por haber sido ejecutada, ha dejado de ser necesaria la autorización añadida de la propiedad de la finca (otrora de Almaebro, S.L.) ya que la propiedad de la finca ya ha confluído en la nueva entidad definitivamente firmante del convenio (por sustitución de Gestión Común, C.B.C., Sociedad Limitada).

En el contexto anterior, y con la finalidad señalada respecto de la gestión urbanística del área de intervención G-56-13, las partes comparecientes, desde sus respectivas posiciones, acuerdan la suscripción de este convenio urbanístico de gestión con sujeción a las siguientes

#### ESTIPULACIONES:

Primera. — Este convenio urbanístico de gestión se suscribe en el marco de lo dispuesto en el artículo 102 del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), con objeto de clarificar determinados aspectos relativos a la ejecución del planeamiento en el área de intervención G-56-13 del Plan General de Zaragoza y, más en particular, con la finalidad, principalmente por razones de seguridad jurídica, de concretar, en el marco de dicha ejecución de planeamiento, las condiciones específicas que, antes de la finalización de la urbanización, habilitarían para la obtención de licencia de edificación (y ulterior primera ocupación) en la parcela C-1 del ámbito de referencia. En cualquier caso, serán de aplicación a este convenio las disposiciones contenidas en el TRLUA y los reglamentos que lo desarrollan, así como también, en lo necesario, los preceptos del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D 3288/1978), que regulan la ejecución del planeamiento por el sistema de cooperación (y siguen vigentes en Aragón).

Segunda. — De conformidad con lo señalado en la parte expositiva de este documento, y de cara a la finalidad pretendida, la entidad mercantil Miguel Servet Square, S.L., que ha sustituido a Gestión Común, C.B.C., Sociedad Limitada, asume frente al Ayuntamiento de Zaragoza los siguientes compromisos:

1. Formular a su costa y presentar al Ayuntamiento para su aprobación el Proyecto de electrificación en media y baja tensión de las manzanas B y C del Área de Intervención G-56-13 del Plan General de Zaragoza (barrio Oliver).

3. Formular a su costa y presentar al Ayuntamiento para su aprobación el Proyecto de urbanización de la zona verde del Área de Intervención G-56-13 del Plan General de Zaragoza, sita entre las calles Jerónimo Cáncer y Antonio Leyva.



Formular a su costa y presentar al Ayuntamiento para su aprobación el proyecto de obras ordinarias en calle Jerónimo Cáncer de urbanización del área de intervención G-56-13, en cumplimiento de las prescripciones municipales del acuerdo de aprobación inicial del proyecto de urbanización del área 56/13.

Por dicha entidad promotora se ha dado cumplimiento a dicha obligación con la presentación del proyecto de urbanización que incluye las obras de electrificación y zonas verdes del área G-56-13, que se ha tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza en el expediente número 70146/2022, y tras constatar su idoneidad técnica se ha aprobado definitivamente en sesión de Gobierno de Zaragoza de 26 de enero de 2024. También se formuló el proyecto de obras ordinarias en calle Jerónimo Cáncer, que se ha tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza en el expediente número 76853/2023, y tras constatar su idoneidad técnica se ha aprobado definitivamente en sesión de Gobierno de Zaragoza de 26 de enero de 2024.

Tercera. — Asimismo, de conformidad con lo señalado en la parte expositiva de este documento y de cara a la finalidad pretendida, Miguel Servet Square, S.L., que ha sustituido a Gestión Común, C.B.C., Sociedad Limitada, o la entidad que se subrogue en su posición jurídica en este convenio, en los términos que más adelante se señalarán, asumirá frente al Ayuntamiento de Zaragoza, en el momento de la solicitud de licencia de edificación para la parcela C-1, el compromiso de ejecución simultánea de las obras de edificación en la parcela de referencia concretado en la ejecución de las obras del proyecto de obras ordinarias de la calle Jerónimo Cáncer, junto a la parcela C-1, prestando garantía por el 50% del coste de la urbanización referida a este proyecto de obras ordinarias, según ha considerado al respecto el Departamento de Autorizaciones Urbanísticas.

Por dicha entidad promotora se ha dado cumplimiento a dicha obligación con la presentación en el Ayuntamiento de Zaragoza del proyecto de edificación de la parcela C-1 de referencia, al que tras su tramitación administrativa en el expediente núm. 38.472/2023, se concedió licencia urbanística de construcción por resolución del consejero de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Energía de 29 de diciembre de 2023. Conforme consta en la condición vigésimoprimera de dicha licencia urbanística, a efectos de simultanear las obras de edificación con las obras de urbanización, se aportó por el promotor al Ayuntamiento de Zaragoza garantía por importe de 58.802,50 euros, correspondiente al 50% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización del proyecto de obras ordinarias de la calle Jerónimo Cáncer. Actualmente dichas obras de edificación se encuentran en ejecución.

Cuarta. — Con el cumplimiento por parte de Miguel Servet Square, S.L. (o de la entidad que se subrogue en su posición jurídica en este convenio), de los compromisos recogidos en las antecedentes estipulaciones segunda y tercera, el Ayuntamiento asume el compromiso de ser quien lleve a cabo las obras de urbanización pendientes en este ámbito, lo que habilita la posibilidad de conceder licencia de edificación en la parcela C-1, antes de la terminación de la urbanización del ámbito, en el marco de lo dispuesto en el artículo 236 del TRLUA, con la prestación de las garantías a las que ha aludido en la estipulación tercera.

El Ayuntamiento ejecutará a la mayor brevedad posible las obras de urbanización pendientes del área G-56-13, procediendo a tramitar la licitación de las mismas para su contratación municipal, sin perjuicio de que si se adelantan gastos de urbanización útiles por un propietario quepa repercutir en los demás de la unidad su repercusión en la proporción que corresponda.

Quinta. — Y, después, con el cumplimiento de los compromisos recogidos en las dos antecedentes estipulaciones, junto al hecho de que sea el Ayuntamiento quien lleve a cabo las obras de urbanización pendientes en este ámbito, se habilitará, previa comunicación por el Ayuntamiento de la finalización de las obras de electrificación de la urbanización de la parcela de referencia C-1, la posibilidad de presentación de la declaración responsable para proceder a la primera ocupación del edificio de la parcela C-1, en cumplimiento del informe emitido por el Departamento de Autorizaciones Urbanísticas con fecha 5 de diciembre de 2023, y lo dispuesto en el artículo 69.1 y concordantes de la Ley 39/2015, respecto de las declaraciones responsables.

Sexta. — Con el cumplimiento de todo lo anterior el Ayuntamiento reconoce que las cantidades correspondientes a los costes de los proyectos técnicos de referencia,

# BOFN

a los que se alude en las estipulaciones segunda y tercera, una vez estos se hayan concretado, devengado y ejecutado, previa la emisión de las correspondientes facturas sin incorporar el IVA correspondiente, al operar el régimen legal de inversión del sujeto pasivo del IVA previsto en el artículo 84.uno.2.º de la Ley 37/1992, según se justifica en el informe emitido por la Intervención General del Ayuntamiento el 14 de diciembre de 2023. Sin perjuicio a tener la consideración de costes de urbanización del área G-56-13 ya pagados, que deberán ser repercutidos a los propietarios de la unidad de ejecución (como cargas inherentes al sistema), en los porcentajes que corresponden a la propiedad de las respectivas fincas en la reparcelación, por quedar integradas en su cuenta de liquidación, en cumplimiento de las previsiones legales de los artículos 150 y 139 del TRLUA (D.L. 1/2014) el sistema de cooperación determinará que por el Ayuntamiento se proceda a su exacción como cuotas de urbanización en los plazos que al efecto contempla el Reglamento de Gestión Urbanística.

Tras la exacción de dichas cuotas los importes de referencia serán reintegrados a Miguel Servet Square, S.L. (o a la entidad que se subrogue en su posición jurídica en este convenio).

Séptima. — Tal y como se ha venido señalando a lo largo de las estipulaciones antecedentes, se reconoce la posibilidad de que la entidad Miguel Servet Square, S.L., pueda subrogar en su posición jurídica en este convenio a otra persona física o jurídica que asuma las obligaciones dimanantes del mismo al objeto de ser la que lleve efectivamente a cabo la promoción de la edificación sobre la parcela C-1. No obstante, en tal caso será necesario que el Ayuntamiento de Zaragoza apruebe tal subrogación y que la entidad subrogada acepte ante el Ayuntamiento, mediante comunicación expresa, su obligación de dar cumplimiento a las obligaciones dimanantes de este convenio.

Octava. — Si una vez finalizadas la obras de edificación en la parcela de referencia C-1, no se encontraran finalizadas la totalidad de las obras de urbanización del área G-56-13, con carácter previo a la entrega a terceros de las viviendas, el promotor deberá aportar garantía al Ayuntamiento del importe pendiente de obras de urbanización que pudiera corresponderle, en el caso de que los costes finales de urbanización superen los previstos, para así evitar la subrogación de terceros adquirentes de dichas viviendas en la obligación de pago de costes de urbanización.

Novena. — Este convenio urbanístico de gestión está sujeto a derecho administrativo se rige por lo dispuesto en su clausulado, interpretado dentro del marco general definido por el artículo 102 y concordantes del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

De conformidad con lo señalado en el artículo 100.6 del TRLUA, este convenio tendrá un plazo de vigencia de cuatro años prorrogables por otros cuatro. El transcurso eventual de la prórroga sin que se haya verificado su cumplimiento dejará el convenio sin efecto (previa declaración expresa al respecto, formulada por el Ayuntamiento).

El incumplimiento del convenio no generará responsabilidad al Ayuntamiento de forma análoga a lo dispuesto en el artículo 101.3 del TRLUA.

Décima. — 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 juzgados y tribunales competentes del orden jurisdiccional Contencioso-Administrativo de Zaragoza.