

SECCIÓN QUINTA

Núm. 2643

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS ENERGÍA Y VIVIENDA

Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística

El Gobierno de Zaragoza, en sesión celebrada el día 28 de marzo de 2025, en expediente 69352/24, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar convenio urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza y Gestión Común C.B.C y don I.Y L-M, actuando en representación de la entidad mercantil Inmobiliaria Felze, S.L., el primero en calidad de propietario único de la totalidad de la propiedad del área de intervención F-57-11 del PGOU de Zaragoza; y el segundo en calidad de transmitente de los suelos, para la no constitución de Junta de Compensación y la gestión de la ejecución del plan especial de dicho ámbito.

Segundo. — Publicar el presente acuerdo junto con el texto íntegro del convenio en la sección provincial del *Boletín Oficial de Aragón*, 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.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo a la promoción del expediente, con indicación de los recursos pertinentes.

Cuarto. — Facultar al consejero de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda para que adopte las resoluciones oportunas tendentes a la ejecución del presente acuerdo.

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 1 de abril 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.

**CONVENIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA,
INMOBILIARIA FELZE, S.A. Y GESTIÓN COMÚN CBC, S.L., PARA LA EJECUCIÓN
DEL PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DEL ÁREA
DE INTERVENCIÓN F-57-11 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

En Zaragoza, a de 2025.

REUNIDOS

De una parte, el señor don Víctor Serrano Entío, en su condición de consejero de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda, actuando en nombre y representación del Ayuntamiento de Zaragoza, cuyas circunstancias personales no se reseñan por ser de dominio público el cargo que ostenta.

Y de otra, el señor don Íñigo de Yarza López Madrazo, mayor de edad, actuando en representación de la entidad mercantil Inmobiliaria Felze, S.A., con CIF núm. B-50046382, y con domicilio en Zaragoza, calle Inocencio Jiménez s/n; y, el señor don Javier Boned Juliani, mayor de edad, actuando en representación de la entidad mercantil Gestión Común CBC, S.L., con CIF núm. 50913540, y con domicilio en Zaragoza, calle Coso núm. 42, 3º.

INTERVIENEN

Don Víctor Serrano Entío, actuando en nombre y representación del Ayuntamiento de Zaragoza, debidamente facultado para este acto en virtud de delegación de competencias por decreto de la Alcaldía-Presidencia de 9 enero de 2009.

Y don Íñigo de Yarza López Madrazo, en representación de la entidad mercantil Inmobiliaria Felze, S.A., con C.I.F. núm. B-50046382, en su calidad de representante legal, conforme consta en certificación aportada del Registro Mercantil de Zaragoza; y, don Javier Boned Juliani, en representación de la entidad mercantil Gestión Común CBC, S.L., con CIF núm. B-50046382, en su calidad de representante legal, conforme consta en certificación aportada del Registro Mercantil de Zaragoza. Manifestando que siguen subsistentes las facultades allí conferidas, sin haber sido revocadas, modificadas ni limitadas.

Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad legal para obligarse y otorgar el presente Convenio de Gestión Urbanística para la ejecución del plan especial de la unidad de ejecución de propietario único del área de intervención F-57-11 del PGOU de Zaragoza, a cuyo efecto

EXPONEN

I. Inmobiliaria Felze, S.A. ha transmitido mediante contrato privado de compraventa a Gestión Común CBC, S.L. la finca registral núm. 45165 del Registro de la Propiedad de Zaragoza núm. 9, que se corresponde con la parcela con referencia catastral 2222332XM7122C0001AS, de la que continúa siendo titular catastral y registral. Dicha parcela conforma la totalidad de la unidad de ejecución del área F-57-11, incluyendo los suelos de Sistemas Generales incluidos en la misma.

II. Por Gestión Común CBC, S.L., con la conformidad de Inmobiliaria Felze, S.A., se formuló el plan especial del área F-57-11 del PGOU de Zaragoza, que fue tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza, y aprobado definitivamente en sesión plenaria celebrada en fecha 25 de julio de 2024. Dicho plan especial tiene por objeto la ordenación detallada del área para su desarrollo residencial, y la delimitación de una única unidad de ejecución en el área F-57-11 a desarrollar mediante el sistema de actuación urbanística de gestión indirecta por compensación. También se prevé, que a efectos del desarrollo de la gestión urbanística del ámbito, no se constituirá Junta de Compensación, al ser la entidad promotora titular de la totalidad de los suelos de la unidad de ejecución del área F-57-11, por lo que, al corresponderse a la situación de propietario único, conforme a lo previsto en el artículo 151.3 del TRLUA (RDL 1/2014), se suscribirá un convenio de gestión urbanística entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la entidad promotora.

III. El presente convenio de gestión urbanística se formula en cumplimiento de lo previsto en el plan especial del área F-57-11, con objeto de desarrollar su gestión urbanística, dando cumplimiento a las obligaciones referidas en dicho Plan Especial, sin constituir Junta de Compensación al resultar la entidad promotora la propietaria única de los suelos.

IV. En cumplimiento de dicho apartado primero del acuerdo de aprobación inicial de la modificación aislada núm. 223 del PGOU de Zaragoza, y a lo previsto en el artículo 102 del TRLUA (D.L 1/2014), ambas partes de mutuo acuerdo, formalizan el presente Convenio de Gestión Urbanística para la Ejecución del Plan Especial de la Unidad de Ejecución de Propietario Único del Área de Intervención F-57-11 del PGOU de Zaragoza, sujeto a las siguientes

Cláusulas

Primera. — El ámbito de este convenio de Gestión Urbanística es la Unidad de Ejecución del Área F-57-11 del PGOU de Zaragoza, y tiene por objeto establecer las condiciones en las que la entidad promotora como propietaria única de los suelos

ejerce la iniciativa del desarrollo de la gestión urbanística de la referida unidad de ejecución por el sistema de gestión indirecta por compensación en sustitución de la junta de compensación, así como articular la asunción por parte de dicha entidad de las obligaciones que conlleve promover dicho desarrollo y la ejecución de sus obras de urbanización, conforme a las condiciones de urbanísticas del Área F-57-11 establecidas para su desarrollo residencial en el plan especial de dicha área.

Segunda. — En cumplimiento de lo previsto en el artículo 151.3 del TRLUA (D.L. 1/2014), al ejercerse por el propietario único del suelo de la unidad de ejecución del área F-57-11 la iniciativa del desarrollo por el sistema de compensación de la referida unidad de ejecución, el presente convenio exime de la constitución de Junta de Compensación en el ámbito, asumiéndose por la entidad propietaria otorgante de este convenio, la obligación de formalizar la cesión gratuita al Ayuntamiento de las parcelas dotacionales públicas viarias y de espacios libres, de los suelos del Sistema General viario adscrito, así como del 10% del aprovechamiento lucrativo del Área, en las condiciones previstas en el Plan Especial del Área F-57-11, y de ejecutar las obras de urbanización de dicha Área.

Tercera. — La entidad Gestión Común CBC, S.L., en su condición de propietaria de la totalidad del suelo incluido en la Unidad de Ejecución del Área F-57-11 del PGOU de Zaragoza, se obliga a impulsar las actuaciones necesarias para desarrollo de su gestión urbanística en ejecución del Plan Especial del Área F-57-11.

Se formulará por la entidad promotora el proyecto de reparcelación en el plazo máximo de un año desde la formalización del presente convenio, sin perjuicio de que pueda anticiparse su presentación y tramitarse simultáneamente con el presente convenio. Tras su tramitación administrativa con la adopción del acuerdo de aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Zaragoza, se formalizará su inscripción en el Registro de la Propiedad, previa emisión de su certificación administrativa municipal conforme a lo previsto en el artículo 66 del TRLSRU (RDL 7/2015), para la cesión a la Corporación Municipal de las parcelas dotacionales y de sistemas general previstas en el Plan Especial, así como de la parcela en que se materializará la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo. Se constituirá la afección real de garantía a la carga económica de los costes de urbanización del Área sobre las parcelas resultantes de uso residencial adjudicadas a la entidad promotora.

Se formulará por la entidad promotora el proyecto de urbanización en el plazo máximo de un año desde la formalización del presente convenio, sin perjuicio de que pueda anticiparse su presentación y tramitarse simultáneamente con el presente convenio. Contendrá la descripción técnica pormenorizada de la totalidad de las obras de urbanización del ámbito, que se ejecutarán en una única fase, dando cumplimiento a las previsiones al respecto contenidas en el plan especial del área F-57-11.

Cuarta. — El cumplimiento de la obligación de cesión al Ayuntamiento de Zaragoza del 10% del aprovechamiento urbanístico del Área se materializará en la parcela resultante R-2.2. prevista en el plan especial del área F-57-11, con las condiciones urbanísticas para su desarrollo edificatorio determinadas para dicha parcela en el plan especial con su zonificación de edificación residencial colectiva R-2 en régimen de protección pública.

Quinta. — Gestión Común CBC, S.L., se obliga a abonar y a ejecutar las obras previstas en el proyecto de urbanización del área F-57-11 que se apruebe definitivamente por la Corporación, y que permitirá obtener el sistema general viario adscrito y la dotación local viaria y de espacios libres del área F-57-11 prevista en el plan especial, incluyendo las obras de conexión con las redes generales de infraestructuras con objeto de instalar los servicios urbanísticos necesarios, para su desarrollo edificatorio.

En este sentido para la correcta integración en la trama urbana del área F-57-11 se incluirá en sus obras de urbanización completa de la calle Hermanos Torres Gimeno (en el caso de solución de calle de 8,00 metros de anchura), y la adecuación del espacio comprendido entre el área y la avenida Manuel Rodríguez Ayuso.

Se asumirán por la entidad promotora los costes de la ejecución de las protecciones acústicas que resulten necesarias.

Sexta. — Las obras de urbanización se ejecutarán, de conformidad con el proyecto de urbanización del área F-57-11 en el plazo máximo que se determine en dicho proyecto. Asimismo, será posible simultanear las obras de urbanización del

área F-57-11 con las obras de edificación del Área, con el cumplimiento de las condiciones legales establecidas para dicho supuesto en el artículo 236 del TRLUA (RDL 1/2014).

Séptima. — Gestión Común CBC, S.L., con carácter previo a dar comienzo a las obras de urbanización del Área F-57-11, constituirá un aval bancario a favor del Ayuntamiento de Zaragoza como garantía de la correcta ejecución de dichas obras, por una cuantía equivalente al 6% de su importe de contrata sin IVA previsto en el presupuesto del Proyecto de Urbanización.

Con la presentación en el Ayuntamiento del certificado de la dirección técnica del final de la totalidad obras de urbanización del Área F-57-11, se procederá a tramitar la recepción municipal de las mismas. Con la recepción municipal de las obras de urbanización corresponderá la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización recibidas al Ayuntamiento de Zaragoza, y se autorizará la cancelación de la afección registral de las parcelas resultantes al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación, así como la devolución del importe del aval de garantía de la correcta ejecución de las obras aportado antes de iniciar las obras de urbanización, que se sustituirá por el aval del período de garantía de las obras.

Se establece un plazo de cinco años desde la recepción municipal de las obras de urbanización del área F-57-11 de garantía de dichas obras de urbanización, manteniéndose el aval de garantía mencionado en el anterior párrafo, hasta la finalización de dicho plazo sin defectos o con defectos subsanados, procediéndose en ese momento a su devolución por la Corporación Municipal.

Octava. — Cualesquiera gastos que puedan devengarse como consecuencia del cumplimiento de los acuerdos recogidos en el presente convenio de gestión, serán asumidos por la entidad mercantil propietaria única y promotora de la gestión urbanística del área F-57-11 del PGOU de Zaragoza.

Novena. — El presente convenio tendrá validez y eficacia hasta que se dé total cumplimiento a los compromisos asumidos en el mismo, lo que tendrá lugar con la recepción municipal de las obras de urbanización y el transcurso del plazo de garantía de las obras contempladas en el proyecto de urbanización.

Décima. — En caso de incumplimiento de los compromisos derivados del convenio, procederá la aplicación de las consecuencias establecidas en la normativa urbanística y, en particular, la posibilidad de proceder al cambio de sistema de gestión. En el caso que este convenio resultara inviable por causa no imputable al Ayuntamiento de Zaragoza, no dará lugar a responsabilidad patrimonial del mismo.

Decimoprimer. — Para cualquier cuestión o litigio que pudiera suscitarse en la interpretación o ejecución de este convenio de gestión urbanística para la ejecución del plan especial del área F-57-11 del PGOU de Zaragoza, ambas partes, con renuncia a su fuero, se someten a los tribunales de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Y, en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes proceden a la firma del presente convenio, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fechas indicados en el encabezamiento.

Por el Ayuntamiento de Zaragoza

Fdo.: Víctor Serrano Entío

El representante de

Gestión Común CBC, S.L.

Fdo.: Javier Boned Juliani

El representante de

Inmobiliaria Felze, S.A.

Fdo.: Iñigo de Yarza López Madrazo