

12 JUN 2025
12 JUN 2025
I.C. de Zaragoza
El Titular del Órgano de Apoyo al Gobierno
Fdo.: Sergio Diego García

SERVICIO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

ASUNTO: Aprobación inicial reparcelación H-86-8

EXPEDIENTE: 53996/2024

AL GERENTE DE URBANISMO

En fecha 29 de julio de 2024, D. J.L.M., actuando en calidad de administrador único de la sociedad mercantil MADISON DRIVE S.L. (propietaria única de los terrenos del ámbito), aporta proyecto de reparcelación del área H-86-8 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, para su tramitación.

La aprobación definitiva de esta reparcelación queda condicionada a la conformidad de los costes de urbanización con cargo al desarrollo del Sector del área de intervención H-86-8 por parte del Servicio de Ingeniería y Desarrollo Urbano.

ANTECEDENTES A ESTE EXPEDIENTE

El Texto Refundido del Plan General vigente califica el ámbito como zona H, grado 1, que corresponde a sectores del suelo urbano no consolidado de uso dominante productivo, en edificios aislados o agrupados, pudiéndose incluir otros usos complementarios o compatibles dentro de los polígonos o corredores industriales, cuya ordenación detallada está contenida en el Plan General y se encuentran pendientes de gestión.

El grado 1 corresponde al entorno de las principales carreteras de acceso a la ciudad, donde se ha iniciado la formación de un tejido industrial cuya urbanización no está completa y donde son precisas operaciones de reparcelación, siendo éste el asignado al área que nos ocupa.

En expediente n.º 68.071/2024 se está tramitando la delimitación de la unidad de ejecución del área de intervención H-86-8. La aprobación definitiva de esta reparcelación queda condicionada a la aprobación anterior o simultánea de la delimitación de la unidad de ejecución.

Por otra parte, en expediente 67.895/2024 se está tramitando el Convenio de Gestión del sector H-86-8 por el que los propietarios han de asumir frente al Ayuntamiento las obligaciones de urbanización en plazos determinados y de cesión obligatoria. La aprobación definitiva de esta reparcelación queda condicionada a la aprobación anterior o simultánea del Convenio de Gestión.

RELACIÓN DE ACTUACIONES EN ESTE EXPEDIENTE

I. En fecha 6 de septiembre de 2024, el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación emite informe en el que se establecen una serie de condicionantes a los que deberá someterse la presente reparcelación, además de las prescripciones contenidas en el mismo, a las cuales deberá darse cumplimiento.

12 JUN 2025

12 JUN 2025

I.C. de Zaragoza, 12 JUN 2025.....

El Jefe de Servicio de Asesor al Gobierno

Fdo.: Sergio Pizarro Galán

En dicho informe se indica que ~~El proyecto de reparcelación se presenta como si la~~
~~unidad de ejecución estuviera delimitada,~~ percepción errónea, posiblemente porque en el
documento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 13
de junio de 2011, si se establecía la equivalencia de cada sector con una unidad de ejecución,
referencia ésta que se suprimió en el primer Texto Refundido. Por tanto, deberá rectificarse el
proyecto presentado en este sentido, ya que, según establece el Reglamento de Gestión en su
art. 81, el proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con
la delimitación de la unidad de ejecución, y proceder a ello."

En fecha 24 de septiembre de 2024, Dña. M.L.A.C., en representación de la entidad
mercantil MADISON DRIVE, S.L., propietaria única de los terrenos del ámbito, presenta para su
aprobación proyecto de delimitación de la unidad de ejecución del área de intervención H-86-8,
que se está tramitando en expediente n.º 68.071/2024.

También indica dicho informe que "Los costes de urbanización que se han reflejado en
el proyecto de reparcelación ascienden a la cantidad de 173.625,00 €. Se solicitará, también,
informe al Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano para que determine la cuantía que podría
estimarse imputable al área que nos ocupa, teniendo en cuenta las cuestiones apuntadas en este
informe."

En la misma fecha, se han solicitado por parte del Servicio Técnico de Planeamiento y
Rehabilitación, informe al servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano.

La aprobación definitiva de esta reparcelación queda condicionada a la conformidad
de los costes de urbanización con cargo al desarrollo del Sector del área de intervención H-86-8
por parte del Servicio de Ingeniería y Desarrollo Urbano.

II. En fecha 8 de octubre de 2024 se concede trámite de audiencia al interesado
adjuntando copia del informe de 6 de septiembre de 2024 del Servicio Técnico de Planeamiento y
Rehabilitación, a fin de que en el plazo de 15 días pueda presentar las alegaciones, documentos y
justificaciones que estime procedente, con indicación para el supuesto de no dar cumplimiento a lo
requerido que se tendrá por perdido el trámite continuándose con la tramitación del expediente.
No consta comparecencia del interesado en el período referido.

III. En fecha 12 de febrero de 2025 el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano
emite informe sobre costes de urbanización del área H-86-8. En dicho informe se indica que
atraviesa el área un tendido aéreo de media tensión que, conforme con las normas urbanísticas
del PGOU, habrá que proceder a su soterramiento. Concluye indicando que una previsión inicial
de los costes de urbanización podría valorarse en 800.888,40 euros en ejecución material.

IV. Visto el anterior informe se concede trámite de audiencia en fecha 14 de febrero de
2025. En fecha 10 de marzo el interesado presenta escrito de alegaciones concluyendo en su
alegación quinta que, para cumplir con la prohibición del PGOU por la supresión del tendido
eléctrico aéreo, se obliga a fijar el interesado una carga en la reparcelación, por el importe
estimado del soterramiento, que grave la parcela adjudicada que soporta el vuelo del tendido
eléctrico y la servidumbre de seguridad.

V. El Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano en fecha 2 de abril de 2025 emite
informe a la vista de las alegaciones realizadas por el promotor en el que indica que "se considera
que debe revisarse el punto 7.5 del proyecto de reparcelación relativo a los costos de
urbanización" y que, en cuanto al reparto de cargas sobre las parcelas que se cita en la alegación
quinta, se sugiere que informe el Servicio de Planeamiento y Rehabilitación. Además, en lo
relativo a la solución transitoria que se plantea, no se observa inconveniente siempre que se
tengan en cuenta las condicionales técnicas y garantías de seguridad que sean de aplicación

12 JUN 2025

según la normativa vigente. En cuanto al reparto de cargas sobre las parcelas que se cita en la alegación quinta, se sugiere informe del Servicio de Planeamiento y Rehabilitación.

VI. En fecha 7 de abril de 2025 el Servicio de Planeamiento y Rehabilitación emite informe indicando que "en cuanto a la remisión que se efectúa sobre el contenido de la alegación

quinta, ha de indicarse que al tratarse de una excepción recogida en la normativa que va más allá del ámbito de la unidad de ejecución, los compromisos específicos deberían de ponerse de manifiesto dentro de las condiciones del Convenio de Gestión en tramitación".

RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO INICIADO

A la vista de los antecedentes expuestos y como complemento a lo informado técnicamente, se emite el presente informe sometido expresamente a cualquier otro mejor fundado en Derecho.

Régimen Legal

El régimen jurídico aplicable al proyecto de reparcelación se contiene en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, y disposiciones reglamentarias del Estado de aplicación como Derecho supletorio, de conformidad con la disposición final primera de dicho texto refundido.

Asimismo, habrá de estarse a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

El artículo 140 del TRLUA define la reparcelación como la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor de la Administración.

Según prevé el apartado segundo de este precepto, la reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al municipio, en su caso.

La ejecución del planeamiento exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que resulte suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas para todos los propietarios.

12 JUN 2025
12 JUN. 2025
I.C. de Zaragoza,
El Titular del Órgano de Apoyo al Gobierno
Fdo.: Sergio Diego García

96

Análisis del Proyecto para Aprobación Inicial

En el presente proyecto de reparcelación hay una única finca aportada, que comprende la totalidad del ámbito de la unidad de ejecución del área H-86-8. Es la finca registral 7842 del Registro de la Propiedad de Zaragoza n.º 6, propiedad de MADISON DRIVE S.L.

En lo que respecta a su contenido, el artículo 145 del TRLUA establece que el proyecto de reparcelación habrá de estar integrado por la documentación que se establece en las disposiciones reglamentarias de aplicación y, en todo caso, deberá contar con memoria, relación de propietarios e interesados, propuesta de adjudicación, tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, cuenta de liquidación provisional y planos. Toda esta documentación figura en el proyecto presentado por el interesado.

El ámbito del presente proyecto de reparcelación comprende la totalidad de los terrenos incluidos en el área de intervención H-86-8, situados al sur de la carretera de Castellón en torno al P.K. 231 en un espacio actualmente sin edificar.

En expediente n.º 68.071/2024 se está tramitando la delimitación de la unidad de ejecución del área de intervención H-86-8. La aprobación definitiva de esta reparcelación queda condicionada a la aprobación anterior o simultánea de la delimitación de la unidad de ejecución.

Las condiciones urbanísticas y parámetros de aprovechamiento de aplicación a este sector vienen contenidas en las Normas Urbanísticas del PGOU, capítulo 5.4., y en el anexo IV del Plan General, especificadas en el informe del Servicio Técnico de Planificación y Rehabilitación de 6 de septiembre de 2024.

Asimismo, se indica que las concreciones realizadas en este informe, se realizan a salvo de cuantos informes estén pendientes de emisión durante la tramitación de este expediente, así como de cuantas alegaciones y aportaciones de documentación pudieran realizarse durante el trámite de información pública.

Cuanto se dispone es complementario a lo señalado en los informes del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fechas 6 de septiembre de 2024 y 7 de abril de 2025, a cuyas consideraciones se hace remisión expresa, debiendo darse cumplimiento a las prescripciones señaladas en el mismo.

Los terrenos sobre los que se actúa tienen la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado, si bien el planeamiento establece que el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios será igual al objetivo establecido en el planeamiento, por lo que no se aplica la cesión del 10% del aprovechamiento al municipio, si bien se debe ceder 2.199 m² en superficie de viario público.

Entrando en el análisis del proyecto, consta en su apartado 6.1. la relación del propietarios, siendo propietario único MADISON DRIVE S.L., indicando que no existen otros titulares de derechos reales, arrendamiento u otros que deban ser considerados parte interesada.

La finca aportada en el presente proyecto es única. Debe aclararse que la finca registral no es la finca aportada, si no que la aportada forma parte de una registral de mayor superficie, por lo que la descripción de la parcela incluida en la unidad de ejecución, a fecha de hoy pendiente de delimitar como se ha indicado, ha de ser el punto de partida.

12 JUN 2025

12 JUN 2025

Para justificar la titularidad de todo el terreno, se aporta nota simple de la finca registral 7842 del Registro de la propiedad nº 6 de la que es parte integrante, fechada el 20 de febrero de 2024, cuyo titular también es MADISON DRIVE, S.L. La superficie de esta finca registral es de 29.401,78 m², ya que, además del ámbito del área H-86-8, engloba una porción del área de intervención F-86-2, según se refleja en el proyecto.

La finca aportada según el proyecto se identifica con la finca con referencia catastral 0589101XM8008G0001MA y superficie 27.554 m²; la titularidad catastral se asigna a MADISON DRIVE, S.L.

El resto de la finca matriz es una parcela perteneciente al área F-86-2, con referencia catastral 001100100XM80G0001RQ y 2.225,11 m² según catastro.

Indicar que no consta la certificación registral de la finca aportada, debiendo aportarse la misma, en la que conste en nota marginal el inicio del expediente de reparcelación. En este sentido, se recuerda la obligación contenida en el artículo 103.1 de Reglamento de Gestión Urbanística: *"los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas"*, así como lo indicado en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, en relación con los proyectos de equidistribución: *"A requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, así como de cualquiera otra persona o entidad que resulte autorizada por la legislación autonómica aplicable, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas."*

En cuanto a las **fincas resultantes**, éstas son tres, correspondiendo dos al sector de suelo urbano no consolidado H-86-8 destinado a usos productivos, y otra que forma parte del sistema general de la Carretera de Castellón que se adjudicaría al Ayto. De Zaragoza por cesión gratuita y obligatoria, en pleno dominio y libre de cargas.

En cuanto a la cuenta de liquidación provisional, debe consignarse la estimación del gasto de soterramiento de la línea aérea de media/alta tensión. En este sentido también debe trasladarse el compromiso a financiar el soterramiento de la línea al Convenio Urbanístico que se está tramitando en el expediente 67.895/2024.

Por otro lado, la aprobación definitiva del presente expediente de reparcelación se condiciona también a la previa actualización en el proyecto de los costes de urbanización.

Procedimiento y Órgano Competente

El procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación es el establecido en el artículo 147 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que remite al procedimiento establecido para los estudios de detalle en el artículo 68 de esta Ley; cuya aprobación inicial corresponde al Alcalde, y la definitiva al Ayuntamiento Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia de los interesados por plazo común de un mes como mínimo.

12 JUN 2025
12 JUN. 2025
I.C. de Zaragoza,
El Titular del Órgano de Apoyo al Gobierno
Fdo.: Sergio Luego García

En lo que al órgano competente para la aprobación del proyecto de reparcelación se refiere, tras la modificación efectuada por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, que en materia de distribución de competencias prima sobre la L.U.A, en el caso de municipios de gran población, atribuye a la Junta de Gobierno Local "las aprobaciones de los instrumentos de gestión urbanística" (art.127.1.d).

En este sentido, determina el apartado séptimo del artículo 8.7 del texto refundido de la L.U.A. que las referencias que en esta Ley se realizan a las atribuciones de órganos municipales no impedirán que, cuando proceda conforme a la legislación de régimen local, la competencia corresponda a la Junta de Gobierno Local o a otros órganos.

Por último, debe hacerse mención del régimen de publicación de los acuerdos adoptados en el presente procedimiento. Por aplicación de la Disposición Adicional Quinta del TRLUA, serán objeto de publicación en el diario oficial correspondiente cuantas resoluciones y acuerdos deban serlo conforme a la legislación del procedimiento administrativo común y, en todo caso, las convocatorias de información pública, la suspensión del otorgamiento de licencias, ... La publicación se insertará en la sección provincial que corresponda cuando las resoluciones o acuerdos hubieren sido adoptados por administraciones locales.

Además, artículo 108.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, aplicable como Derecho supletorio hasta que la Comunidad Autónoma no dicte el correspondiente reglamento de desarrollo en materia de gestión urbanística, prescribe que el trámite de información pública y audiencia a los interesados se deberá anunciar en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en un periódico de la provincia de difusión corriente en la localidad.

Conclusión

A la vista de lo expuesto, el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, en base a los informes obrantes en el expediente, tiene a bien elevar al Consejero de Urbanismo y Equipamientos para su aprobación, si procede, por el Gobierno de Zaragoza, la siguiente propuesta de

ACUERDO

PRIMERO.- Aprobar, con carácter inicial, proyecto de reparcelación del Área de Intervención H-86-8 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, situada al sur de la carretera de Castellón en torno al P.K. 231, a instancia de D. J.L.M.M., actuando en representación de Madison Drive S.L., en su calidad de administrador único de la misma, según proyecto técnico fechado en julio de 2024, aportado en fecha 29 de julio de 2024, condicionándose la aprobación definitiva al cumplimiento de las prescripciones impuestas en los informes del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fechas 6 de septiembre de 2024 y 7 de abril de 2025, del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, de 22 de mayo de 2025, y del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano de fechas 12 de febrero de 2025 y 2 de

12 JUN 2025

17 JUN 2025

abril de 2025, sin perjuicio de las que se deriven de los informes pendientes y que se emitan durante la tramitación del procedimiento.

SEGUNDO.- Someter el expediente a información pública por plazo de un mes mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en la prensa local, y notificar este acuerdo junto con una copia de los informes referidos en el apartado anterior a la propiedad del ámbito y demás interesados afectados, relacionados en el apartado segundo del proyecto, en los términos previstos en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y en el artículo 108.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

TERCERO.- Transcurrido el plazo de exposición al público y audiencia a la propiedad e interesados, y cumplimentadas las prescripciones impuestas, se resolverá lo que proceda sobre la aprobación definitiva.

CUARTO.- Condicionar la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación al cumplimiento de las prescripciones señaladas en los informes indicados en el apartado primero, así como a la previa o simultánea aprobación de los expedientes de delimitación de la unidad de ejecución y del Convenio de Gestión para la ejecución del sector H-86-8.

QUINTO.- Notificar al interesado la presente resolución y dar traslado de la misma a los expedientes municipales n.º 68.071/2024 (delimitación unidad de ejecución) y n.º 67.895/2024 (Convenio Urbanístico), advirtiéndolo en este último que se deberá trasladar al Convenio el compromiso de sufragar por parte del interesado las obras de soterramiento del tendido aéreo que atraviesa la finca aportada.

SEXTA.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones oportunas tendentes a la ejecución del presente acuerdo.

No obstante, V.I. resolverá como considere más oportuno.

I C. de Zaragoza, a 22 de mayo de 2025.

LA JEFA DEL SERVICIO

EL TÉCNICO DE ADMINISTRACION GENERAL

Fdo.: Vanesa Laguarda Soro

Fdo.: Fernando Remiro Esteban

Visto el contenido del presente informe y, de conformidad con lo dispuesto en el art. 3.4 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, se suscribe el mismo por el Titular del Órgano de Apoyo al Gobierno.

Sergio Diego García
Titular del Órgano de Apoyo al Gobierno de Zaragoza