

EXPEDIENTE: 0053996/2024**ASUNTO:** Proyecto de reparcelación del sector H-86-8**Área 86****OBJETO DEL INFORME**

El presente informe se redacta en relación con la tramitación del Proyecto de Reparcelación del Área de Gestión H-86-8 que ha sido instada el 29 de julio de 2024, según fecha de registro, por D. José Luis Modrego actuando en calidad de administrador único de la sociedad mercantil MADISON DRIVE, S.L., en su condición de propietaria única de los terrenos del ámbito.

Este proyecto ha sido suscrito por el Ingeniero de caminos D. Juan Manuel Bernad Morcate, la arquitecta D^a. M^a Luisa Álvarez Casamayor y por el abogado D. Sergio Clavero Miguel.

ANTECEDENTES

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 desarrollo de esta zona de suelo urbano no consolidado está contenido en la Normas Urbanísticas del Plan General, en adelante NNUU, regulándose en el capítulo 5.4.

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.

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

En el artículo 1.2.3.3. de las NNUU, se indica que la ejecución del planeamiento en el suelo urbano no consolidado se desarrolla sistemáticamente, mediante proyectos de urbanización, en unidades de ejecución delimitadas conforme a lo establecido por la legislación urbanística, de modo que garanticen el reparto equitativo de los beneficios y las cargas y la cesión de los terrenos y aprovechamientos que procedan en favor del Ayuntamiento, a través de alguno de los sistemas de actuación previstos por la ley.

En las zonas H, el Plan General no ha delimitado la unidad de ejecución, si bien establece que cada ámbito calificado como H se considerará un sector.

Artículo 5.4.1.3. NNUU. Cada ámbito calificado como H, caracterizado por una denominación propia, se considerará un sector.

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 2001, 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.

Artículo 81. RGU. El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación del Plan Parcial.

La elección del sistema de actuación para el desarrollo de la unidad de ejecución, se llevará a cabo con la delimitación de la misma, según el art. 121 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en adelante TRLUA, al no haberse fijado por el Plan General.

Artículo 121. TRLUA2014. Presupuestos de ejecución.

1. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones aisladas requiere la obtención de la correspondiente licencia así como, cuando proceda conforme a esta Ley, la aprobación de la normalización de fincas o del proyecto de obras ordinarias.

2. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones integradas requiere la aprobación del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, así como la delimitación de la unidad de ejecución. Con posterioridad o de forma simultánea se tramitará:

a) El instrumento técnico jurídico de distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

b) El proyecto de urbanización.

3. A los instrumentos de gestión urbanística les será de aplicación el régimen de los documentos refundidos de planeamiento establecido en esta Ley.

Artículo 122. TRLUA2014. Elección de los sistemas de gestión.

1. Al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, o, en su caso, con la delimitación de la unidad de ejecución, la Administración establecerá el sistema de gestión urbanística que considere más adecuado a las características de la actuación y los intereses públicos.

2. Si el planeamiento general lo permite, la Administración deberá tener en cuenta el sistema o sistemas de actuación que puedan proponerse por los particulares en el proyecto de planeamiento de desarrollo de iniciativa privada. Para que la propuesta del sistema de compensación vincule a la Administración respecto a una unidad de ejecución, el proyecto de planeamiento deberá estar suscrito por propietarios que sumen más de la mitad de la superficie de esa unidad y garantizar que el desarrollo de las obras se adecue a las necesidades de crecimiento y forma de la ciudad.

3. El sistema de actuación podrá ser sustituido, de forma justificada, de oficio o a instancia de parte y conforme al procedimiento de aprobación de los estudios de detalle. En todo caso, se considerará justificado el cambio del sistema por el transcurso de los plazos fijados por el planeamiento para el desarrollo del correspondiente sector o unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la presente Ley.

Y caso de que proceda, si se establece la gestión indirecta por compensación, habrá de valorarse si, de acuerdo al artículo 151.3 del TRLUA2014, ha de suscribirse un convenio de gestión entre los propietarios y el municipio.

TRLUA2014. Sección 4.ª. Gestión indirecta por compensación

Artículo 151. Caracteres y plazo.

1. La gestión indirecta por compensación tiene por objeto fomentar la participación directa de los propietarios en la ejecución del planeamiento e incentivar su inmediata realización.

2. En la gestión indirecta por compensación, los propietarios se constituyen en junta de compensación, aportan los terrenos de cesión obligatoria mediante reparcelación y ejecutan a su costa la obra pública de urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el planeamiento.

3. No será precisa la constitución de junta de compensación cuando todos los terrenos pertenezcan a un mismo titular o exista acuerdo de la totalidad de los propietarios. En estos supuestos, se suscribirá convenio de gestión entre los propietarios y el municipio con las determinaciones establecidas en los artículos siguientes. El supuesto de varios propietarios en pro indiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad se tratará como si fuera propietario único.

ÁMBITO Y SUPERFICIES

El ámbito del área H-86-8 se sitúa entre la carretera de Castellón y el Área de Intervención F-86-2, constituyendo sus linderos noreste y suroeste, respectivamente.

El ámbito presenta una topografía plana con ligera pendiente y actualmente carece de edificaciones o plantaciones, según se dice en el proyecto.

La superficie del ámbito reflejada en el proyecto coincide con la obtenida en la cartografía catastral, siendo de 27.554,13 m², menor que la establecida en el Plan General de 27.802 m².

De la superficie total del ámbito se han destinado 2.199,38 m² a cesión de viales, prácticamente la superficie determinada en el PGOU de 2.199 m², clasificados como sistema general, correspondiendo a la vía colectora con funciones locales de acceso y servicio para las áreas edificadas que, conforme a lo establecido en el artículo 2.1.13. apartado 2, se considerarán a todos los efectos como dotaciones locales formando parte de los deberes de urbanización, cumpliendo la observación establecida en el Anejo IV de Áreas y fichas de ordenación de las NNUU respecto de este área.

En dicho artículo, en su apartado 3, establece: "cuando se incluyan o adscriban a los sectores suelos para completar sistemas generales ya existentes, se entenderá incluida o adscrita la superficie real de las fincas hasta el linde de los terrenos ya obtenidos por la Administración, o que tengan atribuida legalmente la titularidad pública". En el presente caso, partiendo de la información catastral la titularidad de la carretera de Castellón corresponde al MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA, por tanto, desde el punto de vista técnico ha de entenderse que el límite de la unidad de ejecución coincide con el límite de los suelos de titularidad pública correspondientes a dicha carretera, por lo que se remite a consideración jurídica la necesidad de solicitar la documentación acreditativa. JCO

Y como se explica en el capítulo 9 de la Memoria Expositiva del Plan general, las zonas H son sectores de suelo urbano no consolidado de uso dominante productivo, que proceden en general de suelos industriales implantados mediante actuaciones aisladas que no han completado su urbanización o sus cesiones y que han permanecido con servicios provisionales y con la malla viaria incompleta, pretendiendo que mediante los proyectos de reparcelación se propicie completar la urbanización y las cesiones pendientes. Por tanto, si como consecuencia del límite de expropiación, hubiese un ajuste en superficie de los suelos pendientes de cesión, este se considera que viene contemplado desde la propia definición de las áreas H, al incorporarse al ámbito única y exclusivamente para completar la urbanización o cesión según proceda, no incidiendo su posible variación, al concretar la superficie en el proceso reparcelatorio, en el cálculo de la edificabilidad, al efectuarse ésta sobre la parcela neta conforme a la ordenación planteada en el Plan General y no afectar el posible ajuste en el límite de la expropiación.

CONDICIONES URBANÍSTICAS Y APROVECHAMIENTO

Las condiciones urbanísticas y parámetros de aprovechamiento que son de aplicación al sector H-86-8, vienen establecidas en las Normas Urbanísticas en el Capítulo 5.4. y en el Anexo IV del Plan General, siendo las siguientes:

Artículo 5.4.4. NNUU. Zona H, grado 1: áreas de usos industriales

1. Tipo de edificación: el mismo que en A-6, grado 1.

2. Parcela mínima en segregaciones: 4.000 m².

3. Condiciones de uso: se permiten los de los grupos 1 y 2.

4. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

4.1. Retranqueos:

10 m a vial y 7 a otros linderos.

Los retranqueos así obtenidos no podrán destinarse a depósitos o almacenes de materiales, vertidos de residuos, etc.

4.2. Ocupación sobre parcela neta:

70%.

Los sótanos y los semisótanos no invadirán las bandas de retranqueo mínimo exigidas por estas normas.

4.3. Altura máxima:

10'50 m en naves; 4 plantas y 13'50 m en edificios representativos.

La altura de la nave o la de determinados elementos funcionales de la instalación, tales como silos o edificios específicos para laboratorios, oficinas, servicios internos y demás actividades sustanciales del proceso industrial que requieran ubicarse en construcciones exclusivas de volumen distinto del regulado con carácter general, podrá excederse siempre que el Ayuntamiento considere justificada su necesidad.

4.4. Edificabilidad sobre parcela neta: 1'20 m²/m².

Cuando se trate de ampliaciones de edificaciones industriales existentes construidas al amparo de normas anteriores, que cumplan las condiciones de ocupación y edificabilidad pero no las de retranqueos a linderos, podrán permitirse ampliaciones parciales en el perímetro de la edificación sin retranqueo al lindero correspondiente, a través de un estudio de detalle.

Artículo 5.4.3. Condiciones de uso

1.

a) Grupo 1:

Edificios destinados a los usos de Industria tradicional de fabricación o de servicios, talleres, almacenamiento y distribución.

Se admiten los siguientes usos compatibles con los anteriores:

- Comercial: solamente exposiciones comerciales sin venta minorista, complementarias del uso principal de este grupo.
- Oficinas, equipamientos y servicios: solamente los que guarden una relación justificada con el uso principal de este grupo.
- Vivienda: en las condiciones establecidas en el apartado 2 de este artículo.

b) Grupo 2:

Venta mayorista o exposiciones con venta minorista en establecimientos especializados de más de 2.000 m², dedicados a las siguientes actividades:

- materiales de construcción, maquinaria y bricolaje;
- vehículos;
- accesorios y piezas de recambio, y
- combustibles, carburantes y lubricantes.

.....

2. Vivienda unifamiliar: En cualquiera de los grupos de uso, solamente se permite con destino a guardas, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en las fábricas o parques de actividades. Se admite una vivienda por cada parcela igual o inferior a 10.000 m² de superficie, y dos por cada parcela de mayor superficie, siempre que su necesidad esté debidamente justificada.

Artículo 5.4.1. Definición

.....

3. Cada ámbito calificado como H, caracterizado por una denominación propia, se considerará un sector
4. Para calcular el aprovechamiento medio de cada sector calificado como H, se considerará el aprovechamiento urbanístico objetivo previsto en su ámbito según la ordenación contenida en el plan general, que se dividirá por la superficie del sector. En su caso, se considerarán los coeficientes de homogeneización establecidos por el artículo 5.4.5.
5. En los suelos incluidos en la zona H, grado 1, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios será igual al objetivo establecido en el planeamiento.

Artículo 5.4.5.

.....

4.4. Edificabilidad sobre parcela neta: 1'20 m²/m², referida al uso principal.

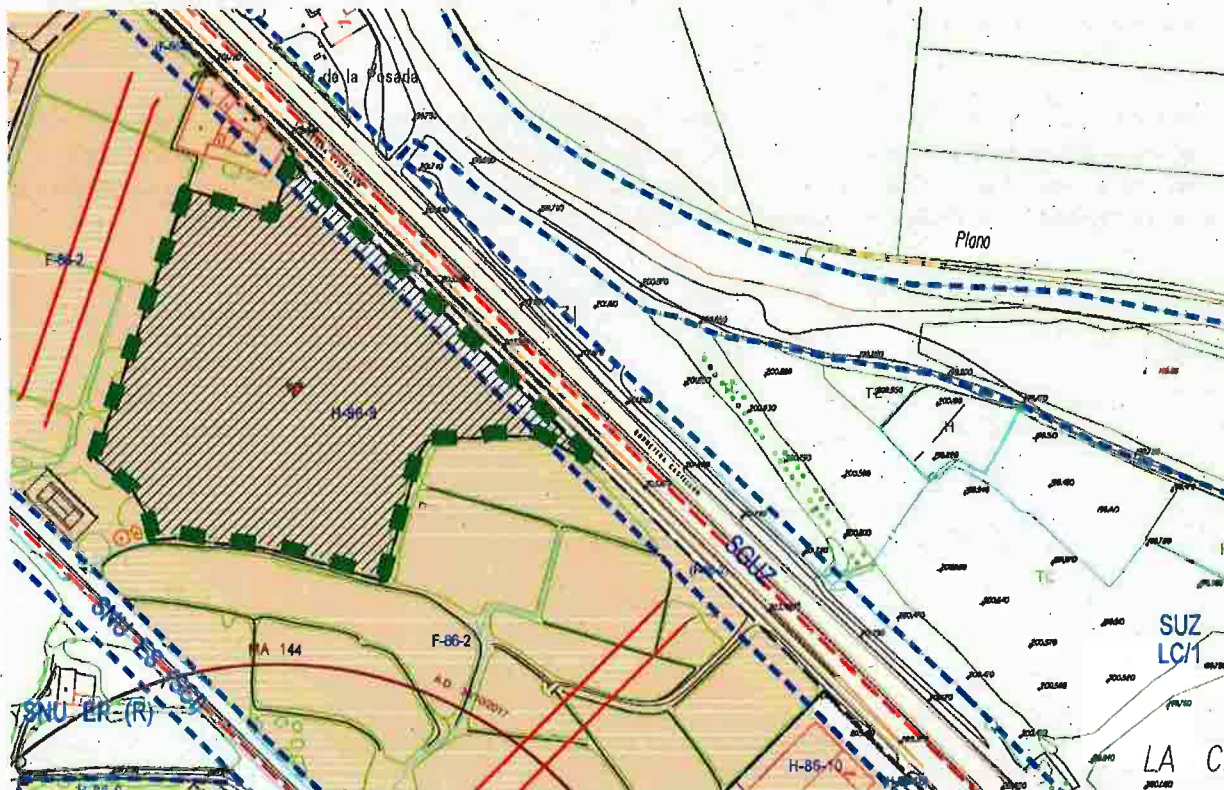
La superficie construida con destino a usos de otros grupos, se homogeneizará multiplicándola por los siguientes coeficientes de homogeneización:

Grupos 1 y 2: 1,00

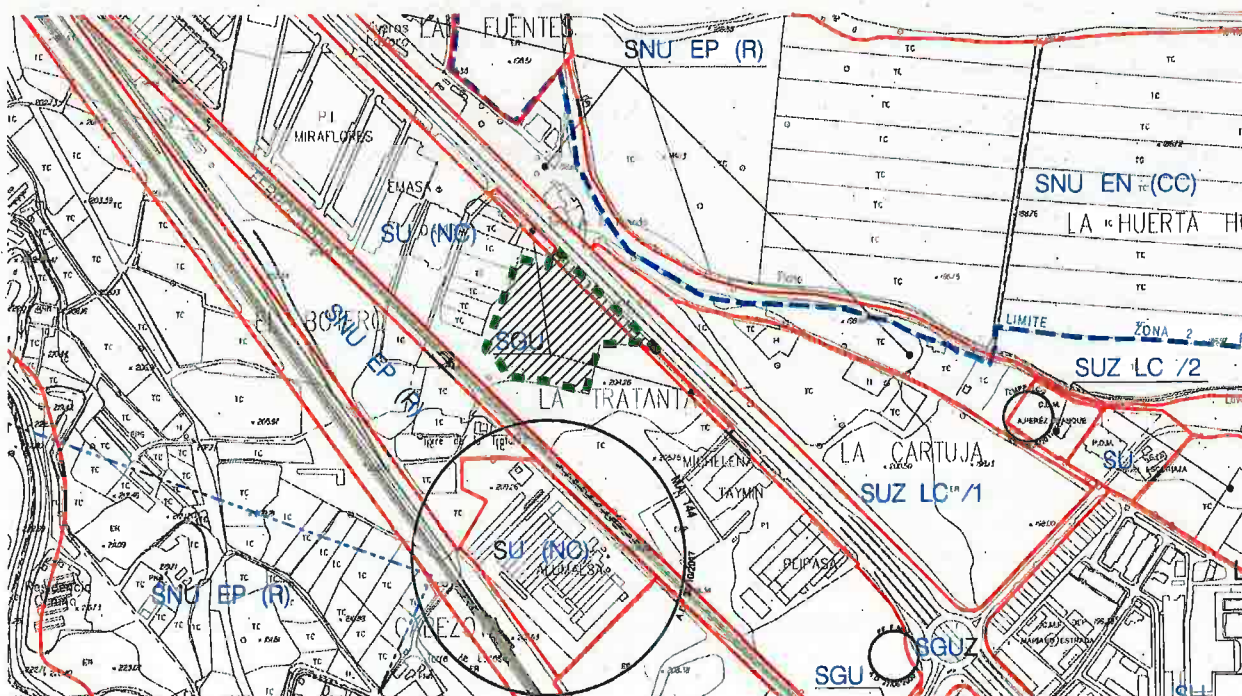
.....

Y se concretan las cesiones en el Anejo IV de Áreas y fichas de ordenación de las NNUU, siendo 2.199 m² destinados a uso viario, esto es, el 7,91% de la superficie neta del sector de 27.802 m², incorporando una observación: Línea vegetación hacia Carretera Castellón.

La ordenación de este área viene representada en la hoja N19 del plano de Calificación y regulación del PGOU.



Y su clasificación en la hoja 57 de los planos de Clasificación del PGOU como suelo urbano no consolidado y como sistema general urbanizable la parte correspondiente a la cesión.



A este respecto, se corregirá el plano de clasificación del proyecto presentado, representado en la imagen 6, para que la línea de trazos verdes de delimitación incorpore la parte correspondiente a la cesión que recae sobre el sistema general urbanizable SGUZ.

Respetando estas determinaciones pero ajustándose a la superficie catastral de la parcela de 27.554,13 m², menor a la señalada por el PGOU, y considerando que no es necesaria la aplicación de coeficientes de ponderación para los diferentes usos, al ser lógicamente los permitidos para el grado 1 los de los grupos 1 y 2, cuyo coeficiente de homogeneización es 1, se recoge en el proyecto de reparcelación:

ZONIFICACIÓN	DATOS PGOUZ		DATOS REPARCELACIÓN		APROVECHAMIENTO		
	M's	%	M's	%	Coef. edificabilidad sobre parcela neta	Edificabilidad máxima (M ² c/M's)	U.H.A
H1	25.603,00	92,09%	25.354,75	92,02%	1,20	30.425,70	30.425,70
VIALES	2.199,00	7,91%	2.199,38	7,98%			
TOTAL	27.802,00		27.554,13				30.425,70

PARCELA APORTADA

La finca aportada del Proyecto de Reparcelación es única, según se describe en el ANEJO 5. de DESCRIPCIÓN DE FINCAS APORTADAS y se representa gráficamente en el plano nº 4 FINCA APORTADA. Según dicho plano, la superficie de la parcela aportada es de 27.554,13 m².

Al respecto, indicar que la descripción de las fincas aportadas es un contenido propio del proyecto de reparcelación y parte fundamental del mismo, no considerando adecuado el incorporarlo como un anejo en el sentido de agregado o complemento, debiendo plantearse como un apartado específico al tratarse de la materia prima de la reparcelación, ya que, sin parcelas aportadas no puede producirse la reparcelación. Aunque la acepción de *propio, inherente, concerniente* es recogida en el Diccionario de la lengua española, por el contexto, en este caso, parece que no es este el sentido.

Se identifica con la parcela catastral de referencia 0589101XM8008G0001MA y superficie 27.554 m² que es la considerada en el proyecto. La titularidad catastral se asigna a MADISON DRIVE, S.L.

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.

Debido a la disposición de los apartados del contenido de la DESCRIPCIÓN DE FINCAS APORTADAS, ha de 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.

Respecto de las servidumbres descritas y recogidas en la documentación registral, al no haberse representado gráficamente, no queda clara cual es la incidencia en las parcelas sobre las que se efectúa la reparcelación, tanto aportada como resultantes, por lo que requiere de mayor información para poder determinar las consecuencias en las parcelas resultantes, así como, valoración por parte de los Servicios de Ingeniería de Desarrollo Urbano y Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, en su caso.



Nada se dice de la línea eléctrica aérea que atraviesa la parcela, cuestión que también requerirá valoración del Servicio de Ingeniería para determinar los correspondientes gastos de urbanización si procede el desvío de la misma, debiendo considerarse, a su vez, por el Servicio Ordenación y Gestión Urbanística. P

PARCELAS RESULTANTES

Las fincas resultantes son tres, correspondiendo dos a las parcelas edificables y la otra a la parcela de cesión, que deberá destinarse a viales públicos formando parte de los sistemas generales.

Al igual que se ha indicado en el apartado de fincas aportadas, la descripción de las fincas resultantes no debe plantearse como un anejo sino como un contenido fundamental del proyecto. P

Como hemos visto, en el apartado 5 del artículo 5.4.1 se establece que en los suelos incluidos en las zonas H, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios será igual al objetivo establecido en el planeamiento, por tanto, no hay cesión de aprovechamiento municipal.

Las fincas resultantes del proyecto de reparcelación vienen descritas en el ANEJO 6. de DESCRIPCIÓN DE FINCAS DE RESULTADO y se representan gráficamente en los planos 6, 6.1, 6.2 y 6.3. de FINCAS RESULTANTES, FINCA RESULTANTE PA, FINCA RESULTANTE PB y FINCA RESULTANTE V (CESIÓN), respectivamente, siendo:

FINCA RESULTANTE PA

- Superficie: 8.732,72 m².
- Parcela edificable con un aprovechamiento de 10.479,26 m², resultado de aplicar la edificabilidad sobre parcela neta de 1,20 m²/m².
- Usos productivos de los grupos 1 y 2, definidos en el artículo 5.4.3 de las NNUU, lo que convendría recoger en el proyecto.
- Cuota de urbanización: 59.800,18 €
- Adjudicatario: MADISON DRIVE, S.L.

FINCA RESULTANTE PB

- Superficie: 16.622,03 m²
- Parcela edificable con un aprovechamiento de 19.946,44 m², resultado de aplicar la edificabilidad sobre parcela neta de 1,20 m²/m².
- Usos productivos de los grupos 1 y 2, definidos en el artículo 5.4.3 de las NNUU, lo que convendría recoger en el proyecto.
- Cuota de urbanización: 113.824,82 €
- Servidumbres: Se reproduce la servidumbre de la parcela aportada de la que deberá completarse la información.
- Adjudicatario: MADISON DRIVE, S.L.

FINCA RESULTANTE V

- Superficie: 2.199,38 m².
- Uso: Viario público de sistema general, de cesión gratuita y obligatoria.

- Adjudicatario: Ayuntamiento de Zaragoza.

No esta clara la incidencia de la posible servidumbre existente sobre esta parcela, por lo que se recuerda que la cesión de los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el plan, será en pleno dominio y libre de cargas.

Conforme al artículo 11.4 del Real Decreto 1093/1997, al tratarse de un sola finca de origen que por subrogación real se adjudica a su titular las dos resultantes lucrativas, no es necesario que en el proyecto se distribuya la carga o derecho.

3. Si al titular de una finca de origen se le adjudica una única finca de resultado, bastará para el traslado que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen.

4. Cuando al titular de una sola finca de origen le correspondiera por subrogación real la adjudicación de varias fincas de resultado, se aplicará lo dispuesto en el apartado 3 que antecede, sin que sea necesario que el proyecto distribuya entre estas últimas la carga o derecho trasladado.

Se deberán aportar archivos en formato digital para su comprobación con el PGOU y se recuerda la obligación cuando se presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad, de adjuntar al proyecto aprobado definitivamente los archivos en formato GML de cada una de las parcelas resultantes, en cumplimiento de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario de 2004.

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

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.

CONCLUSIÓN

A la vista de las cuestiones pendientes, se remite el expediente al Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística para su valoración jurídica, considerando lo expresado en este informe, y proceda como estime oportuno.

Zaragoza, a 6 de septiembre de 2024

Conforme,
LA JEFA DEL SERVICIO TÉCNICO DE
PLANEAMIENTO Y REHABILITACIÓN

Fdo.: Susana Domínguez Herranz

LA ARQUITECTA TÉCNICA
JEFA DE UNIDAD TÉCNICA

Fdo.: Pilar Bujeda Blanco