



EXPEDIENTE: 0053996/2024

ASUNTO: Proyecto de reparcelación del sector H-86-8

Área 86

Analizado el contenido del Proyecto de Reparcelación en el informe técnico de 6 de septiembre de 2024, efectuado desde el Servicio Técnico de Planeamiento y remitido al Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística para su valoración jurídica, una vez recogida copia del mismo por parte de la propiedad y conforme a lo indicado en dicho informe técnico, se hizo entrada de los expedientes 0067895/2024 y 0068071/2024 relativos al Convenio de Gestión Urbanística y a la Delimitación de la Unidad de Ejecución del área objeto de la reparcelación, respectivamente.

Posteriormente, remitido el expediente al Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano es emitido informe en fecha 12 de febrero de 2025, en el que se concreta:

1. *Existen redes de abastecimiento y saneamiento municipal colindantes con el área, por lo que las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento a realizar deberían resolverse aparentemente mediante acometidas...*
2. *Atraviesa el área un tendido aéreo de media tensión de sudoeste a noreste que conforme con las normas urbanísticas del plan general, habrá que soterrar. Debe considerarse una previsión económica para ello, que sin consulta a la compañía suministradora es difícil de cuantificar.*
3. *Se desconoce si existen redes de telecomunicaciones y otros servicios.*

Exponiendo que en una primera estimación el coste de ejecución material de la urbanización sería de 395.888,40 € para 2.199,38 m² de superficie de cesión, considerando la ratio general de 180 €/m², cifra que habrá de incrementarse con una partida para el soterramiento de la línea de media tensión que, según se dice, se podría calcular con una ratio de 1.500 €/ml, lo que se haría una previsión para los 270 ml estimados de 405.000 € de ejecución material. Inicialmente se alcanzaría así, la cuantía de 800.888,40 € por costes de urbanización, teniendo en cuenta que en esta previsión no quedan incluidos los costes de redacción de proyectos y direcciones de obras, condiciones de suministro eléctrico, etc..

Presentada alegación por parte de la propiedad el 10 de marzo, en la que se aclara que la referida línea es de alta tensión y se argumenta que:

.....cuyo tendido aéreo atraviesa el área delimitada objeto de reparcelación de suroeste noroeste, no puede ser soterrada dentro del ámbito delimitado por el sector gestionado por la reparcelación. Esto es debido a que la ordenación fijada por el PGOU del sector H 86-8 no dispone de un viario de dominio público que permita su ejecución. Por lo que esta deberá realizarse, en su caso, por los viarios públicos del entorno que resulten del área de nueva ordenación pendiente de planeamiento F 86-2.

y considerando en su segunda alegación:

... para el suelo urbano en el Art. 2.5.9 del PGOU admite una excepción provisional siempre y cuando existan razones técnicas que la justifiquen de la línea que atraviesa la unidad de ejecución delimitada en la zona H 86-8 que es una línea aérea de alta tensión de 45 Kv de transporte de energía de distribución (Redeia) identificada como Prydes-Alumalsa con una longitud de este tramo superior a 1 Km.

plantea una posible solución en la alegación quinta, mediante el establecimiento de una carga que grave la parcela adjudicada que soporta el vuelo del tendido eléctrico y la servidumbre de seguridad y la parte proporcional que se determine en el proyecto de soterramiento de la línea eléctrica de alta tensión existente:

.... se adopte una solución transitoria hasta su ejecución definitiva, garantizada mediante una carga real en la finca de resultado que suporta el tendido aéreo, por el importe del presupuesto de ejecución estimado o, en su caso, la parte proporcional que se determine en el proyecto adicional soterramiento de la línea eléctrica de alta tensión existente de 45Kv identificada como Prydes-Alumalsa.

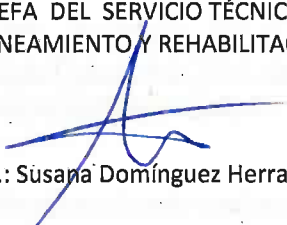
Remitido nuevamente el expediente al Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano que expresa que no observando discrepancia a la valoración inicial básica de los costes de urbanización estimados, realizada con los medios e información disponible por dicho Servicio en su momento, *se considera que debe revisarse el punto 7.5 del proyecto de reparcelación relativo a los gastos de urbanización.* Cuestión que puede solventarse una vez aprobado inicialmente el proyecto de reparcelación en el documento que se presente a aprobación definitiva.

Y 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, cuyo objeto es el establecimiento de las condiciones de ejecución del planeamiento, no obstante, esta cuestión ha de ser valorada jurídicamente.

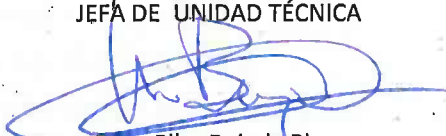
No teniendo nada más que añadir sobre el proyecto a lo ya expresado en el anterior informe técnico de 6 de septiembre de 2024, se remite el expediente al Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística para su valoración jurídica, previa a la aprobación inicial.

Zaragoza, a 7 de abril de 2025

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