



REPARCELACION H-86-8
EJEMPLAR "1/1"
29/07/2024
TOMO A (ELECTRONICO)
REPARCELACION H-86-8
Expediente: 53996/2024 C-1

PROYECTO E REPARCELACIÓN DEL SECTOR H-86-8 DEL PGOU DE ZARAGOZA

EQUIPO REDACTOR:

29133183A
JUAN MANUEL
BERNAD (R:
A50142041)
Fecha: 2024.07.29
10:21:49 +02'00'

Firmado
digitalmente por
29133183A JUAN
MANUEL BERNAD
(R: A50142041)
Fecha: 2024.07.29
10:21:49 +02'00'

ALVAREZ
CASAMAYOR M
LUISA -
72985219D
Fecha: 2024.07.25
11:30:44 +02'00'

Firmado
digitalmente por
ALVAREZ
CASAMAYOR M
LUISA -
72985219D
Fecha: 2024.07.25
11:30:44 +02'00'

CLAVERO
MIGUEL
SERGIO -
29114598W
Fecha: 2024.07.24
16:55:01 +02'00'

Firmado
digitalmente por
CLAVERO MIGUEL
SERGIO -
29114598W
Fecha: 2024.07.24
16:55:01 +02'00'

Juan Manuel Bernad Morcate
Ingeniero de Caminos, C. y P.

María Luisa Alvarez Casama-
Arquitecto

Sergio Clavero Miguel
Abogado

CADISA
Calle Marceliano Isabal 5, 1º izq
50.004 Zaragoza
T. 976370630
Email: mlalvarez@cadisasisener.com

Paseo Independencia 14, 5º izq.
50.0004 Zaragoza
T. 976394849
Email: sergiocmiguel@gmail.com



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcyMj0MzM5Mzc0MDI4NDQxMzI2

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	PROYECTO DE REPARCELACIÓN SECTOR H-86-8 DEL PGOU DE ZARAGOZA	ID FIRMA	12416664	PÁGINA	2 / 76
FIRMADO POR 1 FIRMANTE				FECHA FIRMA	
1. M LUISA ALVAREZ CASAMAYOR - EL/LA CIUDADANO/A				29 de julio de 2024	



Contenido

1. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS 5

1.1. Objetivos generales 5

1.2. Antecedentes 5

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO..... 6

2.1. Datos catastrales..... 6

2.2. Datos registrales..... 8

2.3. Condiciones generales..... 9

3. BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA REPARCELACIÓN..... 9

3.1. Planeamiento vigente..... 9

3.2. Base legal de la reparcelación..... 13

4. CRITERIO DE DEFINICIÓN DE BIENES Y DERECHOS..... 14

5. CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN..... 16

6. CONDICIONES PREVIAS A LA REPARCELACIÓN 17

6.1. Relación de propietarios afectados 17

6.2. Cuantía de los derechos 20

6.3. Descripción de fincas aportadas..... 22

7. CONDICIONES DE LA REPARCELACIÓN 24

7.1. Criterios generales de valoración de derechos..... 24

7.2. Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del planeamiento..... 25

7.3. Valoración del suelo..... 26

7.4. Cesiones 26

7.5. Cargas y gastos que corresponden al adjudicatario..... 26

7.6. Procedimiento de tramitación..... 28

7.7. Efectos..... 28

8. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL 28

8.1. Régimen fiscal 29

8.2. Cuenta de liquidación provisional 29

9. CONCLUSIÓN 31

10. ANEJOS..... 32

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcyMj10MzM5Mzc0MDI4NDQxMz12

Este documento contiene datos no especialmente protegidos



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcyMjI0MzI5Mzc0MDI4NDQxMzI2

Este documento contiene datos no especialmente protegidos



1. ANTECEDENTES Y OBEJTIVOS

1.1. Objetivos generales

Se presenta el proyecto de reparcelación del área H-86-8, con el fin de promover el desarrollo de la misma y la regularización conforme al planeamiento aprobado.

1.2. Antecedentes

Se redacta el presente documento según encargo de Madisón Drive S.L. como propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de la zona H-86-8 del PGOUZ. Esta zona se localiza al sur de la carretera de Castellón en torno al P.K. 231 en un espacio actualmente sin edificar.



Imagen 1. Ortofoto del ámbito año 2006

Como puede apreciarse en ortofotos antiguas, esta parcela presentaba un uso industrial y se encontraba edificada hasta 2008 cuando se procedió al derribo de las edificaciones. Desde entonces se ha mantenido sin edificar.



Imagen 2. Ortofoto del ámbito año 2006

Previamente a la redacción de este documento se presentó solicitud de información sobre el ámbito al M.I. Ayuntamiento de Zaragoza. De este modo con fecha 20 de junio de 2024 se recibió un plano con la cartografía y el planeamiento municipal indicando las coordenadas UTM de cuatro puntos que definen la línea que separa el Sistema General Urbanizable de la Carretera Castellón dentro del ámbito de la zona H-86-8. Se adjunta dicho documento como Anejo 3 a esta memoria.

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de actuación se encuentra en el término municipal de Zaragoza, en una zona de suelo urbano no consolidado que linda al noreste con la carretera de Castellón y en el resto de lindes por diferentes parcelas incluidas dentro del área F-86-2, destacando la acequia de Cequión que cubre todo el límite este del área.

El ámbito cuenta con una topografía plana que cuenta con una ligera pendiente hacia la zona trasera, hacia las vías del tren y que carece, casi en su totalidad, de edificaciones o plantaciones.

2.1. Datos catastrales

El área del sector H-86-8 se trata de un área de forma trapezoidal que abarca una única parcela de referencia catastral 0589101XM8008G0001MA y superficie de VEINTISIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (27.554 m²), actualmente sin edificar.



Imagen 3. Imagen ámbito H-86-8 en Sede Electrónica de Catastro

La ficha catastral refleja lo siguiente:



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0589101XM8008G0001MA

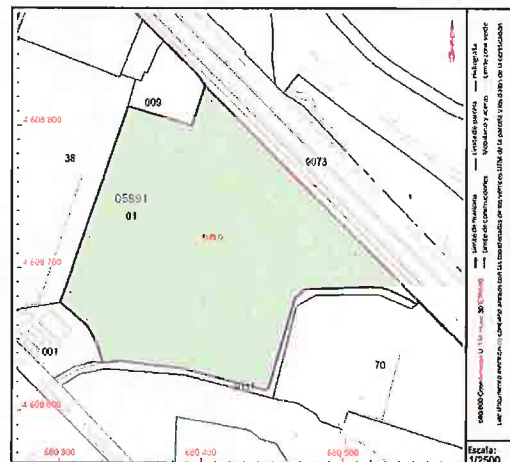
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR CASTELLON (CARTUJA) 5600 Suelo
50013 ZARAGOZA (ZARAGOZA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 27.554 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 17 de Julio de 2024

Imagen 4. Ficha de parcela en Sede Electrónica de Catastro



2.3. Condiciones generales

En relación a la definición del área reparcelable, ésta se ajusta a la parcela catastral descrita si bien la parcela Registral engloba dos parcelas catastrales por lo que conlleva la necesidad de segregación de la zona de la parcela incluida en la H-86-8 (que coincide con la parcela de referencia catastral 0589101XM8008G0001MA) y la parcela incluida en el ámbito F-86-2 (que coincide con la parcela de referencia catastral 001100100XM80G0001RQ).

De este modo, la relación entre la descripción catastral y registral es la siguiente:

	NÚMERO DE PARCELA	SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL
PARCELA REGISTRAL	7.842	29.401,78	29.401,78
PARCELA CATASTRAL	0589101XM8008G0001MA	27.554	29.778,86
	001100100XM80G0001RQ	2.225	

Como vemos, la superficie final de sumatorio de las dos parcelas catastrales es superior a la recogida en la Nota Simple.

De este modo, la parcela aportada a la reparcelación proviene de la segregación de la finca registral matriz de 29.401,78 m², dicha parcela segregada se aporta al sector H-86-8 (sobre al que se desarrolla esta reparcelación) y el resto de la finca matriz se incluye en el área F-86-2.

A su vez, la reparcelación del sector H-86-8; pretende crear dos parcelas edificables en el ámbito H-86-8.

3. BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA REPARCELACIÓN

3.1. Planeamiento vigente

El ámbito de proyecto se localiza en una zona H, estos ámbitos se caracterizan por ser áreas industriales localizadas en suelo urbano no consolidado, destinadas a usos productivos y pendientes de gestión. Se trata de suelos industriales que cuentan con ordenación aprobada por el planeamiento vigente pero pendientes de la gestión previa para la edificación.

Las determinaciones concretas establecidas en el planeamiento vigente son las siguientes:

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcyMjIOMzM5M5Mzc0MDI4NDQxMzI2



- Normativa de aplicación

Según el anexo IV. Áreas de Ordenación de las Normas Urbanísticas encontramos:

DATOS DE LOS SECTORES						CESIONES			
EMPLAZAMIENTO	ÁREA. REF.	SECTOR	HOJA	ZONA	SUPERFICIE (m ²)	VIARIO (m ²)	ZONA VERDE (m ²)	OTRAS DOTACIONES (m ²)	CESIONES TOTALES (m ²)
Entorno Walton	86	H-86-8	N19	H1	27.802	2.199			7,91%

OBSERVACIONES:

Línea vegetación hacia Carretera Castellón.

La normativa de aplicación queda recogida en el Capítulo 5.4 Áreas de edificación destinada a usos productivos pendientes de gestión (Zona H)

- GRADO APLICABLE dentro de la zona: H1
- DENOMINACIÓN: Sector
- USOS:
 1. Grupos de usos:

Grupo 1:

 - Uso dominante: 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.

Grupo 2:

 - Venta mayorista o exposiciones con venta minorista en establecimientos especializados de más de 2.000 metros cuadrados, 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.
- CONDICIONES GENERALES:



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcyMj0MzM5Mzc0MDI4NDQxMzI2

- Tipo de edificación: A-6 Grado 1
- Parcela mínima en segregaciones: 4.000 m²
- Condiciones de uso: Se permiten los de los grupos 1 y 2
- Retranqueos:
 - 10 metros a vial
 - 7 metros a otros linderos.

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

- Ocupación sobre parcela neta: 70 %

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

- Altura máxima:
 - 10,5 metros en naves, 4 plantas y 13,50 metros 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.

- Edificabilidad sobre parcela neta: 1,20 m²/m²
- El aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios será igual al objetivo establecido en el planeamiento.

Por tanto, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos viene determinado por la parcela neta resultante de la aplicación de las cesiones indicadas en el planeamiento. Dado que solo existe una calificación (H1) no es necesaria la aplicación de coeficientes de ponderación para diferentes usos, de modo que obtenemos:

ZONIFICACIÓN	DATOS PGOUZ		DATOS REPARCELACIÓN		APROVECHAMIENTO		
	M ² s	%	M ² s	%	Coef. edificabilidad sobre parcela neta	Edificabilidad máxima (M ² c/M ² 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



3.2. Base legal de la reparcelación

Se redacta el presente documento de acuerdo a lo establecido en el artículo 140 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que se establece que se entiende por reparcelación 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.

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y las 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.

El sector H-86-8 es de un único propietario y pretende su reparcelación en dos fincas que cumplan las condiciones mínimas establecidas en el planeamiento.

El proyecto de Reparcelación se redacta con el fin de realizar un reparto equitativo de beneficios y cargas de la ordenación, que se deberá ajustar a los siguientes criterios (tal y como indica el artículo 142 del TR LUA):

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución.

b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se aplicarán los criterios establecidos en la legislación estatal sobre valoraciones.

c) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones, mejoras y demás derechos que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al proyecto en concepto de costes de urbanización.

d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, y se satisfará su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran realizado, siempre que éste acredite haberlas ejecutado a su costa.

e) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución no destinada a un uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados y demás titulares de aprovechamientos subjetivos en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al valor de las parcelas resultantes conforme a lo establecido en la letra b, sin incluir las cargas de urbanización.



El exceso de aprovechamiento objetivo susceptible de apropiación privada en relación con los aprovechamientos subjetivos de todos los propietarios y demás titulares se adjudicará a la Administración que proceda para su incorporación al patrimonio público del suelo.

f) Se procurará, siempre que sea posible y sin que ello genere un mayor número de adjudicaciones pro indiviso, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

g) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes podrán adjudicarse pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el quince por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

h) En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

Sobre las parcelas resultantes cada propietario podrá radicar el aprovechamiento que según el planeamiento vigente le corresponde y según la calificación establecida, en este caso de uso productivo H1.

4. CRITERIO DE DEFINICIÓN DE BIENES Y DERECHOS

El derecho de los propietarios será proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas. En este caso, y según lo establecido en el artículo 5.4.1 en su apartado 5 en los suelos incluidos en la zona H, grado 1, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será igual al objetivo establecido en el planeamiento.

En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación.

Los propietarios y titulares de derechos afectados están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

Si se plantea discrepancia en orden a la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa según proceda.



Según el artículo 6 del Real Decreto 1.093/1.997, 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, se considera título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad, la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas.

De este modo los artículos 2 y 3 del citado Real Decreto establecen las condiciones que debe recoger el título inscribible. El presente documento se realizará conforme a lo establecido en dichos artículos y contendrá:

- Fichas que recojan las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas aportadas.
- Planos de las fincas afectadas conforme a lo definido en dicha norma.

A su vez, el artículo 7 recoge las circunstancias que ha de contener un título para ser inscribible:

- 1. Referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta.
- 2. Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.
- 3. Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto.
- 4. Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.
- 6. Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación.
- 7. Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican. Se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.
- 8. Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de equidistribución, conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos.
- 9. Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20.1.
- 10. Adjudicación de las fincas de resultado a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.



- 11. Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.
- 12. Plano de las fincas de resultado. Al título inscribible se acompañará ejemplar por duplicado de los planos para su archivo en el Registro de la Propiedad.

En la documentación del presente documento se incorporan a este proyecto la descripción de las fincas resultantes, conteniendo la expresión y la correspondencia de los derechos de los propietarios en función de las superficies aportadas al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas.

En este caso se aporta una única parcela que carece de construcciones o bienes ajenos al suelo a valorar y que sean objeto de indemnización.

En la descripción de la finca resultado se hace constar la cuota que a cada una de ellas se asignan en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación a cuyo pago se afecta, como carga real, y así se hará constar en la inscripción registral de las fincas de resultado.

Por su parte, el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, en su calidad de administración actuante, recibirá las dotaciones que el planeamiento ha establecido, que en este caso se limita a la red viaria, a su favor y libre de cargas de urbanización. No aplica la cesión del 10% del aprovechamiento tipo de la actuación, ya que así lo determina el PGOUZ en el apartado 5 del artículo 5.4.1.

Las entidades hipotecantes que tengan alguna garantía con terrenos objeto de la presente reparcelación, tienen derecho a que dicha garantía se traslade en idénticas condiciones a la finca o las fincas de resultado respecto a aquellas de las que provienen.

Naturalmente, tanto propietarios como afectados tienen también los derechos que la legislación y demás normativa les otorga, como, por citar un ejemplo, la oposición al presente proyecto.

5. CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El presente Proyecto de Reparcelación se rige por lo establecido en la normativa aplicable y presenta los siguientes documentos:

- Memoria con condiciones generales y particulares
- Relación de propietarios e interesados
- Propuesta de adjudicación
- Valoración de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan
- Cuenta de liquidación provisional



- Planos

6. CONDICIONES PREVIAS A LA REPARCELACIÓN

6.1. Relación de propietarios afectados

Tal y como se ha indicado, la parcela aportada a la reparcelación proviene de la segregación de la finca registral matriz de 29.401,78 m², dicha parcela segregada se aporta al sector H-86-8 (sobre al que se desarrolla esta reparcelación) y el resto de la finca matriz se incluye en el área F-86-2.

Por tanto, el sector H-86-8 cuenta con una única parcela que se pretende reparcelar en dos parcelas netas del ámbito H-86-8 y que producirá una finca resto, fuera de la zona reparcelable, que queda calificada en el sector F-86-2.

En la tabla siguiente se muestran, por un lado los propietarios afectados, y por otro los diferentes datos básicos de los que se tiene constancia. Incluyendo:

- superficie catastral, de parcela y construida.
- Superficie inscrita en el registro de la propiedad, según Nota Simple obtenida del Registro de la Propiedad de Zaragoza.

Previamente a la vista de la tabla hay que tener en cuenta que existe una discrepancia entre catastro y registro.

- En catastro el ámbito del sector H-86-8 está constituido por una única parcela de referencia catastral 0589101XM8008G0001MA y con una superficie de 27.554 m².
- En la nota simple del Registro de la propiedad, la parcela 0589101XM8008G0001MA cuenta con dos zonas, una ocupada por las naves y otra por zonas deportivas de superficie total 29.401,78 m² que, según puede desprenderse de la descripción y los linderos, hacen referencia a las parcelas catastrales actuales 0589101XM8008G0001MA y 001100100XM80G0001RQ.

Actualmente, según la calificación recogida en el PGOUZ, la parcela catastral 0589101XM8008G0001MA pertenece al sector H-86-8 y la parcela catastral 001100100XM80G0001RQ al área F-86-2.

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcyMj10Mz15M5Mzc0MDI4NDQxMz12



Imagen 8. Parcela catastral
0589101XM8008G0001MA



Imagen 9. Parcela registral
0589101XM8008G0001MA

A su vez, esta nota simple contiene la descripción de las edificaciones que se encontraban en la parcela hasta el año 2008 y que fueron objeto de derribo. La finca actualmente carece de cualquier tipo de edificación sobre rasante, por lo que todas estas edificaciones inexistentes no serán traspasadas a las fincas resultado.

No constan en la presente unidad reparcelable otros titulares de derechos reales, de arrendamiento u otros que deban ser considerados como parte interesada en el presente expediente.



Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcyMjI0MzM5Mzc0MDI4NDQxMzI2

Nº FINCA APOR- TADA	DATOS RE- GISTRALES	REF. CATASTRAL	PROPIETARIOS	DOMICILIO	SUPERFICIES DE PARCELA		SUPERFICIES CONSTRUIDAS		SUP. FINCA DENTRO H-86-8	%SUP DENTRO. H-86-8
					CATASTRAL	REGISTRAL	CATASTRAL	REGIS- TRAL		
1	FINCA Nº 7842 DE ZARAGOZA SEC. 8, TOMO 4334 LIBRO 216 FOLIO 86									
	0589101XM800860001MA 001100100XM8060001RQ		Madison Drive, S.L.	Paseo de la Castellana 40, 8º Madrid	27.554,13 2.225,11		0,00	14.675,76	27.554,13	93%
TOTALES										
					29.779,24	29.401,78	0,00	14.675,76 *	27.554,13	93%

*tal y como se ha indicado, a pesar de que en los datos registrales constan edificaciones en la finca aportada, a día de hoy no existen, por lo que se ha eliminado su descripción y no se han trasladado a las fincas de resultado.



6.2. Cuantía de los derechos

En el cuadro siguiente se cuantifican los derechos, objetivos y subjetivos, de cada propietario en función de la superficie de su respectiva parcela:

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcyMjI0MzM5Mzc0MDI4NDQxMzI2



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcyMjI0MzZmM5Mzc0MDI4NDQxMzI2

Nº FINCA APORTADA	DATOS REGIS- TRALES	REF. CATASTRAL	PROPIETARIOS	SUP. FINCA	SUP. EN H-86-8	RESTO DE FINCA	%SUP. H-86-8	VALOR DEL SUELO APORTADO	VALOR UNIT. SUELO BRUTO.	PARTICIPACIÓN Y DERECHOS		DERECHOS U.H.A
										Objetivo	Subjetivo	
1	FINCA Nº 7842 DE ZARAGOZA SEC. 8, TOMO 4334 LIBRO 216 FOLIO 86											
	0589101XM8008G0001MA		Madison Drive, S.L.	27.554,13	27.554,13		100%	599.943,71 €	21,77 €/m2	100%	100%	30.425,70
	001100100XM80G0001RQ			2.225,11		2.225,11						
TOTALES				29.779,24	27.554,13	2.225,11	93%	599.943,71 €	21,77 €/m2	100%	100%	30.425,70



6.3. Descripción de fincas aportadas

El artículo 82 del Reglamento de Gestión Urbanística exige para llevar a cabo el Proyecto de Reparcelación la elaboración de un documento en el que quede plasmada la relación de los propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y la cuantía de sus derechos. Tal exigencia es de plena aplicación en la Comunidad Autónoma de Aragón, atendiendo a lo dispuesto en la Disposición Final 1ª del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Para proceder a la elaboración del citado documento, se atenderá a lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba las normas complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y en concreto a lo dispuesto en el artículo 7.2 del citado Reglamento que establece los requisitos que ha de contener un proyecto de reparcelación para que el mismo sea inscribible.

El citado precepto establece que, entre muchos otros requisitos, para que el título o proyecto de reparcelación sea inscribible será necesaria la descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la Unidad de Ejecución, debiendo especificarse, respecto de cada una de ellas, su titularidad y las cargas y gravámenes de las mismas y, en su caso, los datos registrales.

Ese mismo Reglamento, en su artículo 7.11, establece otro requisito necesario para que el proyecto sea inscribible y que se concreta en que habrá de incorporar al documento una relación de los propietarios de las fincas y de sus aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, especificando las circunstancias personales.

Según todo lo dispuesto en párrafos anteriores y al objeto de proceder a la inscripción del presente proyecto de reparcelación sin mayor dilación, en el presente capítulo se incorporará una descripción de cada finca especificando su titularidad, así como una relación de todos los propietarios y de sus aprovechamientos.

Para cada finca se ha llevado a cabo una ficha en la que se recogen los siguientes datos:

- A. La titularidad de la misma: se tendrá por titulares a aquellos que figuren como tales en la información registral obtenida, o bien quienes justifiquen su derecho por otro medio aceptado legalmente.
- B. Descripción de la finca: Se partirá de la descripción que de la finca obre en el Registro de la Propiedad, en caso de que esté inscrita, pudiendo ajustarse la misma a la realidad física, según lo dispuesto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística. En caso de que la finca no esté inmatriculada en el Registro de la Propiedad, se definirá conforme a las mediciones realizadas, y a la información consultada, para la realización del presente Proyecto de Reparcelación.



- C. Condiciones, cargas y limitaciones: según las que aparezcan inscritas en el Registro de la Propiedad, exponiendo sobre la compatibilidad o incompatibilidad de las mismas con la Unidad.
- D. Arrendamientos: en caso de que existan.
- E. Los títulos por los que se adquirió la titularidad de la finca, según conste en el Registro u otros documentos en los que se pudiera fundamentar su derecho.
- F. Inscripción registral: se hacen constar los datos registrales de la finca aportada.
- G. Referencia catastral: se hace constar la referencia catastral.
- H. Descripción de la porción de la finca incluida en el ámbito de la Unidad de Ejecución y del resto de la finca matriz, si las hubiera)
- I. Cuantía de su derecho en la Reparcelación y correspondencia con las fincas de resultado adjudicadas.
- J. Otras circunstancias: aquellos datos que puedan influir en el presente Proyecto de Reparcelación.

Esta documentación se completa con la representación gráfica de cada una de las fincas aportadas mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos.

Esta delimitación geográfica de las fincas se contiene en los ficheros informáticos en formato GML que se presentarán en el momento de la inscripción o incorporación al folio real de dichas representaciones gráficas alternativas.

Se adjuntan en Anejo 5. Ficha de la finca aportada y en Anejo 6 Fichas de las parcelas resultantes.

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcyMjI0MzZmM5Mzc0MDI4NDQxMzI2



7. CONDICIONES DE LA REPARCELACIÓN

7.1. Criterios generales de valoración de derechos

- Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 102 del Reglamento de Gestión Urbanística, se ha solicitado del Registro de la Propiedad Nota simple en la que se recogen la certificación de titularidad y cargas de las fincas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, sirviendo su contenido de punto de partida para confirmar la titularidad dominical y demás derechos existentes sobre las mismas y completándose sus datos con la información facilitada por los interesados.

En el caso de discrepancias relativas a la titularidad de los derechos se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente:

"103.4. Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El proyecto de reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por vía de apremio en caso de impago."

Cuando las discrepancias sean relativas a linderos el Reglamento de Gestión Urbanística establece:

"103.5. No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente."

Como se ha indicado, no hay coincidencia entre los datos registrales y los catastrales. Para la ejecución de la reparcelación se toma como punto base los datos registrales vigentes.

- Derecho a la adjudicación de fincas resultantes

Los terrenos sobre los que se actúa tienen la clasificación, según hemos indicado, 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.

En cualquier caso, sí que se recoge la cesión de viario público establecida en el PGOUZ.



- Criterios de adjudicación

La adjudicación de las fincas resultantes se efectuará conforme a lo dispuesto en el presente Proyecto de Reparcelación y, asimismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 142 del TRLUA. Así, en el proceso de adjudicación de las fincas resultantes habrán de tenerse en cuenta, en la medida que sea posible, los siguientes criterios:

- Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares, siempre que sea posible, y sin que ello genere un mayor número de adjudicaciones en pro indiviso.
- Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos de los propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes podrán adjudicarse pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de ese derecho no alcanzase el 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.
- En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúna la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

Dado que se trata de un sector con un único propietario las condiciones principales de la reparcelación se basan en:

- Todas las parcelas cuentan con superficie superior a la parcela mínima.
- Todas las parcelas deben de contar con fachada y acceso a la carretera de Castellón.

7.2. Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del planeamiento.

No consta que existan bienes y derechos indemnizables que sea necesario extinguir o destruir para la ejecución de la reparcelación.

En relación a las servidumbres derivadas presentes en la parcela aportada, la servidumbre de acueducto es compatible con la ordenación del sector que se ejecuta por estar situada en el límite oeste de la unidad sin que su existencia dificulte la ejecución, por lo que se conserva por subrogación en la propiedad adjudicada correspondiente.



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcyMjIOMZM5Mzc0MDI4NDQxMzI2

7.3. Valoración del suelo

Para la valoración de los aprovechamientos se tendrá en cuenta lo dispuesto en el texto re- fundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Asimismo, se establece que es de aplicación el método residual de valoración en los términos contenidos en los artículos 22 y 27 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, (en adelante RVLS).

De este modo, en el Anejo 4 se adjunta informe tasación de TINSA de fecha abril de 2024, en el que se determina en valor del suelo conforme al método residual. En dicho documento se establece un valor de suelo bruto de 599.943,71 €. Lo que supone un valor unitario del m² de suelo bruto de 21,77 €/m².

7.4. Cesiones

Tras la aprobación del presente Proyecto de Reparcelación pasarán a titularidad del Ayunta- miento de Zaragoza la Parcela Resultante V cuya delimitación queda reflejada en los correspondientes planos y su descripción recogida en las pertinentes fichas de las Parcelas Resultantes.

Esta parcela es de cesión gratuita y obligatoria y destinada a viario público según lo establecido en el PGOUZ.

Se localiza paralela a la carretera de Castellón y cuenta con una superficie de DOS MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS Y TREINTA Y OCHO CENTÍMETROS CUADRADOS (2.199,38 m²)

En el cumplimiento de la legislación vigente, las cesiones referidas se efectúan libres de gastos de urbanización.

7.5. Cargas y gastos que corresponden al adjudicatario

Las cargas y gastos de urbanización que han de sufragar los propietarios son los establecidos en el art. 139 del TRLUA

Dichas cargas y gastos se distribuirán entre los propietarios y titulares en proporción al apro- vechamiento subjetivo que les corresponda, de conformidad con el artículo 139 del TRLUA.

Aquellos gastos de proyectos que obtuviesen la aprobación inicial, aunque no llegasen a obtener la aprobación definitiva se considerarán igualmente gastos de proyecto, debiendo reintegrarse su coste a aquellos propietarios que lo anticiparon, tal y como dispone el artículo 100.4 del RGU.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudica- ción que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al valor de las parcelas resultantes sin incluir las cargas de urbanización, conforme a lo dispuesto en el art. 40.2 del TRLS.



Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al valor de las parcelas resultantes sin incluir las cargas de urbanización, conforme a lo dispuesto en el art. 40.2 del TRLS. En este caso no es necesaria la ejecución de compensaciones.

El total de los gastos de urbanización asciende, según la estimación de costes efectuada por el Técnico que suscribe a la cantidad de CIENTO SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO EUROS (173.625,00 euros), sin perjuicio de los impuestos que por las actuaciones realizadas se puedan devengar.

COSTES DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN				
1	ACTUACIONES PREVIAS	1,00	5.000,00	5.000,00
2	EJECUCIÓN DE ACCESOS	2,00	21.000,00	42.000,00
3	EJECUCIÓN DE ACOMETIDAS	2,00	32.000,00	64.000,00
4	SEÑALIZACIÓN Y SEGURIDAD VIAL	1,00	6.000,00	6.000,00
5	GESTIÓN DE RESIDUOS	1,00	4.000,00	4.000,00
6	SEGURIDAD Y SALUD	1,00	4.000,00	4.000,00
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL				125.000,00 €
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (13% + 6%)			23.750,00	
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA				148.750,00 €
HONORARIOS TÉCNICOS DE REDACCIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRA (5% + 5% PEM)			14.875,00	14.875,00 €
COSTES DE GESTIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y TASAS				10.000,00 €
BIENES Y DERECHOS AJENOS AL SUELO				0,00
TOTAL PRESUPUESTO COSTES DE URBANIZACIÓN				173.625,00 €

Esta valoración considera como obras de urbanización necesarias en la zona de cesión, los accesos a las dos parcelas derivadas de la reparcelación y las acometidas de los servicios previsibles para las actividades que se desarrollen en las mismas. Si bien, la valoración concreta de dichas actuaciones será la derivada del proyecto de urbanización, y dependerá de las condiciones de suministro impuestas por las compañías suministradoras en función de las demandas concretas que las actividades que se vayan a instalar. Para el resto del ámbito se considera una solución de pavimento blando que sirva de separación y protección de la sección viaria de la carretera de Castellón y su vía de servicio.

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcyMj0MzM5Mzc0MDI4NDQxMzI2



7.6. Procedimiento de tramitación

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 147 TRLUA, el procedimiento para la aprobación de los Proyectos de Reparcelación será el mismo establecido por dicha ley para los Estudios de Detalle en su artículo 68.

Así, la aprobación inicial corresponde al Alcalde y la definitiva al Ayuntamiento Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia a los interesados por plazo común de un mes como mínimo.

7.7. Efectos

En virtud de lo previsto en el artículo 148 TRLUA, el acuerdo aprobatorio del Proyecto producirá:

- La transmisión al Ayuntamiento de Zaragoza en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el Planeamiento.
- La subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.
- La afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley y, en particular, al pago de las cargas de urbanización.

8. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

La cuenta de liquidación provisional supone la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo las indemnizaciones y los gastos de gestión del sistema, pudiendo determinarse así el saldo provisional a satisfacer por cada propietario.

Hasta la liquidación definitiva de las obras, el reparto de las cargas y demás costes de urbanización ha de considerarse provisional, pues hasta ese momento no se conocerán definitivamente los costes que deba asumir el programa.

En esta estimación provisional de los distintos costes a abonar por los adjudicatarios en proporción a su adjudicación debemos remitirnos a los gastos enunciados en apartados anteriores. En ellos se han estimado una serie de costes fijos y se enuncian como estimaciones otros costes variables, tanto de las obras, cuyo importe no se puede determinar con precisión al redactar este documento, como de las oportunas indemnizaciones.



Por un lado, hasta la celebración del contrato con el empresario constructor los costes de las obras no pueden entenderse como invariables, y por otra parte no es descartable que otros importes sufran durante la ejecución de los trabajos ciertas desviaciones, siempre en las condiciones y con los límites legalmente establecidos.

8.1. Régimen fiscal

Todos los importes calculados en este proyecto de reparcelación y reflejados en la cuenta de liquidación provisional, son bases imponibles impuestos excluidos. En este sentido, los importes que estén sujetos a IVA y no exentos, deberán cargar el IVA de manera supletoria.

8.2. Cuenta de liquidación provisional

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcyMjI0MzM5Mzc0MDI4NDQxMzI2



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcyMj10MzMsMzc0MD14NDQxMz12

Nº FINCA APORTADA	PROPIETARIOS	DERECHOS U.H.A	%GASTOS URBANIZ.	%GASTOS URBANIZ.	%GASTOS URBANIZ.	Nº FINCA ADJ.	TITULA- RIDAD	CALIF. PGOU	SUPERFICIE m²s	EDIFICAB. m²c/m²s	U.H.A AD- JUDICA- DOS	DIFEREN- CIAS DE AD- JUDICACIÓN	VALOR DE LA FINCA	A COM- PENSAR U.H.A 19/72 €/U.H.A	CARGAS DE URBANIZA- CIÓN	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL
1	Madison Drive, S.L.	10.479,26 19.946,44	34% 66%	100%		PA PB	100% 100%	H1 H1	8.732,72 16.622,03	1,20 1,20	10.479,26 19.946,44	0,00 0,00	206.633,49 393.310,22	0,00 0,00	-59.800,18 -113.824,82	-59.800,18 -113.824,82
TOTAL PROPIETARIOS PRIVADOS																
CESION AL AYUNTAMIENTO (VIALES)																
	Ayuntamiento de Zaragoza					V	100%	Viarío	2.199,38							
TOTAL CESIONES AYUNTAMIENTO																
TOTAL H-86- 8		30.425,70 U.H.A.	100%						27.554,13 m2		30.425,70 U.H.A.	0,00	599.943,71 €	0,00	-173.625,00	-173.625,00 €



9. CONCLUSIÓN

Se presenta esta Memoria que, junto con la Relación de propietarios y descripción de las propiedades aportadas, la Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, la Cuenta de liquidación provisional, los Anexos y los Planos, forman la documentación del presente Proyecto de Reparcelación.

Zaragoza, julio de 2024

Juan Manuel Bernad Morcate
Ingeniero de Caminos, C. y P.

María Luisa Alvarez Casamayor
Arquitecto

Sergio Clavero Miguel
Abogado



10. ANEJOS

1. NOTA SIMPLE
2. FICHAS CATASTRALES
3. INFORME CON DELIMITACIÓN SISTEMA GENERAL CARRETERA DE CASTELLÓN
4. INFORME DE TASACIÓN DEL SUELO
5. DESCRIPCIÓN DE FINCAS APORTADAS
6. DESCRIPCIÓN DE FINCAS RESULTANTES
7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
 - Plano 1. Situación y emplazamiento
 - Plano 2. Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza
 - Plano 3. Topografía y parcelario catastral
 - Plano 4. Delimitación e información de finca aportada
 - Plano 5. Ordenación PGOU
 - Plano 6. Plano de fincas resultantes
 - Plano 6.1- Ficha de finca resultante PA
 - Plano 6.2- Ficha de finca resultante PB
 - Plano 6.3- Ficha de finca resultante V (cesión)