

EXPEDIENTE: 0052064/2026**Área 18****ASUNTO:** Reparcelación ámbito discontinuo antiguo colegio Jesús y María**OBJETO DEL INFORME**

El presente informe se redacta en relación con la tramitación del Proyecto de Reparcelación del ámbito afectado por la Modificación de Plan General n.º 211, que corresponde a un ámbito discontinuo formado por la parcela ocupada por el antiguo colegio Jesús y María, en el área de referencia 18; una porción de zona verde ubicada en la calle Doctor Irazo; y la parcela resultante B.1 del proyecto de reparcelación de la G-10-3.

La reparcelación ha sido instada por BILBAO PATRIMONIAL S.L., representada por Francisco Javier Díez Ticio Llombart, que el 26 de junio de 2026 presenta Proyecto de Reparcelación suscrito por el Arquitecto Miguel Olivares Roza, carente de visado del correspondiente colegio profesional.

El objeto de este informe es informar esta documentación presentada.

ANTECEDENTES

El Plan General aprobado definitivamente en junio de 2.001 calificó la parcela de 18.03 como sistema local de zona verde y equipamiento educativo, de asistencia y bienestar social y de reserva, de titularidad privada. El propietario de suelo, Centro de Inversiones y Promociones, S.A., interpuso un recurso de alzada a esta aprobación definitiva solicitando que en lugar de esta calificación se le otorgara la de la zona residencial A1/2 o se le indemnizara por el perjuicio que implicaba su calificación de equipamiento privado. La Diputación General de Aragón no aceptó ninguna de las dos pretensiones pero obligó a admitir todos los grupos de equipamiento contemplados en el artículo 8.28.2 (deportivo, enseñanza, sanidad y salud, asistencia y bienestar social, cultural, religioso y espectáculos). Es por esto por lo que el texto refundido del plan general aprobado definitivamente el 13 de diciembre de 2.002 añadió a la calificación que el texto del 2.001 le había otorgado la de la calificación adjetiva Ø8, que según el artículo 2.6.4 de las normas incluye todos los grupos de equipamiento contemplados en el 8.28.2, excluida la residencia.

En diversas ocasiones, la propiedad presentó propuestas de convenio y modificación del plan general, al objeto de otorgar a dichos suelos una calificación residencial. Finalmente, el 20 de mayo de 2.020 se presenta a trámite una nueva propuesta de convenio urbanístico, a suscribir entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la entidad Bilbao Patrimonial S.L acompañada de una solicitud de modificación puntual de Plan General, con objeto de reordenar los usos de la parcela ocupada por el antiguo colegio Jesús y María atribuyéndole edificabilidad residencial e incrementando las dotaciones públicas en consecuencia. En sesión de 10 de noviembre de 2.020, el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo expresa su conformidad con el inicio de la tramitación de la modificación del Plan General. En fecha 8 de julio de 2.021 se presenta una nueva propuesta de convenio y proyecto de modificación, con objeto de dar cumplimiento a lo prescrito en los informes municipales emitidos a la propuesta, siendo necesario un nuevo pronunciamiento del Consejo de Gerencia. El 19 de enero de 2023 el Consejo de Gerencia vuelve a manifestar su parecer favorable al inicio de la tramitación de la modificación de Plan General.

La modificación de Plan General, numerada como la n.º 211, se aprueba inicialmente el 23 de marzo de 2023 y el 25 de julio de 2024 se aprueba de manera definitiva, si bien se suspende su eficacia hasta la presentación de un Texto Refundido que incorpore las prescripciones impuestas en el acuerdo de aprobación definitiva. El 23 de diciembre de 2025, el Ayuntamiento Pleno presta conformidad al Texto Refundido presentado.

La modificación de plan general n.º 211 tiene por objeto una actuación de dotación que asigna uso residencial a la parcela anteriormente calificada como de equipamiento privado. Este incremento de densidad en suelo urbano consolidado conlleva, de acuerdo al artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la obligación de realizar cesiones de suelos destinados a dotaciones locales y sistemas generales, así como la obligación de cesión al municipio del 10% del incremento de aprovechamiento objetivo. De acuerdo a la modificación de plan general aprobada, las cesiones no pueden ser satisfechas materialmente en el ámbito de la modificación. Por ello, se ha hecho necesario un convenio anejo al planeamiento, en el que se pacta que la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva y sistemas generales, así como de aprovechamiento, se materialice en metálico o en terrenos ubicados en otro ámbito. Este convenio se aprobó el 23 de diciembre de 2025, paralelamente a la conformidad al Texto Refundido.

ÁMBITO Y CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES

El ámbito del proyecto de reparcelación presentado comprende un ámbito discontinuo formado por:

- Parcela catastral de referencia 5628205XM7152H0001BM, que según el proyecto, se corresponde con 5 fincas registrales (la n.º 10.237, 18.710, 19.226, 39.218 y 57.857) sitas en Avenida Francisco de Goya y calle Cortes de Aragón;
- Parcela catastral 8221634XM7181G, que se corresponde con la finca registral n.º 5.480, siendo la parcela resultante B.1 del área de intervención G-10-3, ubicada en la calle Miguel Servet, destinada a uso residencial.
- Parcela catastral 7924203XM7172D0001UK, ubicada en la calle Doctor Iranzo n.º 7, destinada a zona verde, que se corresponde según el proyecto presentado con la finca registral n.º 26.489.

La modificación n.º 211 dividió la parcela de referencia catastral 5628205XM7152H0001BM en dos parcelas urbanísticas, una destinada a uso residencial, calificada como A1/2* y otra calificada como equipamiento público.

Condiciones urbanísticas parcela residencial calificada como A1/2*:

La parcela se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como A1/2*. Los principales parámetros urbanísticos aplicables son los siguientes:

Superficie	4.951,63 m ²
Calificación	A1/2*
Uso	Uso principal residencial vivienda libre. Usos compatibles y complementarios los del art. 4.1.9 de las normas urbanísticas

Edificabilidad máxima	25.719,35 m ² t
N.º máximo de viviendas	169
Área de movimiento	100 % en plantas bajo rasante y según plano de calificación y regulación del suelo en plantas baja y alzadas
Altura máxima	Número de plantas según plano de calificación y regulación del suelo, con altura de remate a la Avda. Goya la del edificio colindante (31,25 m) y altura de cornisa a Cortes de Aragón la del edificio sito en Cortes de Aragón 24 (22,53 m).
Parcelación	Normas urbanísticas del Plan General

La parcela contiene un espacio libre de uso público en planta baja y alzadas, de 1.090,96 m², definido gráficamente. Sobre este espacio no se permite ningún tipo de construcción en planta baja y alzadas, debiendo quedar abiertos al tránsito peatonal de manera permanente. No se permite el cerramiento de este espacio, ni tampoco la ejecución de cerramientos en el lindero de este espacio con el espacio libre de la parcela de equipamiento colindante. La adecuación y el mantenimiento del espacio libre sobre parcela residencial corresponde a su titular. Así mismo, se deberá acordar por convenio, las rasantes, pavimentos, mobiliario urbano e iluminación de ambos espacios libres (el de la parcela residencial y el de la parcela de equipamiento) para ser coordinados.

En la parcela también se definen gráficamente dos espacios de uso público y paso permanente en planta baja y primera, con un mínimo de altura de 6 m. Uno se ubica en el frente de Avenida Goya, de 20 m de anchura y fondo el de la edificación que se sitúa sobre él (unos 22 m), y otro en el frente de calle Cortes de Aragón, de 6,5 m de anchura y fondo el de la edificación que se sitúa sobre él (unos 19 m). Sobre estos espacios libres en planta baja y primera únicamente se permite la construcción de los elementos estructurales y funcionales imprescindibles que sean propios de la edificación.

Además, parte de la parcela se encuentra dentro de la zona de protección del túnel ferroviario de Alta Velocidad Madrid-Zaragoza-Barcelona-Frontera Francesa y la línea de Red Convencional Madrid Chamartín Clara Campoamor Barcelona Est. de Francia.

La modificación n.º 211 conlleva la cesión al Ayuntamiento del 10% del incremento del aprovechamiento lucrativo generado así como de las cesiones de dotaciones locales y sistemas generales que resultan de la aplicación de la ley urbanística. De acuerdo al texto de la modificación 211 y al convenio aprobado, las cesiones resultantes y la forma de satisfacerlas es la siguiente:

- Cesión del 10% del incremento de aprovechamiento. Corresponde a 164,31 m²t de edificabilidad residencial que se sustituye económicamente. De acuerdo al convenio, el importe que corresponde a esta sustitución es 153.564,13 €.
- Cesión de 5.917,63 m² en concepto de reservas dotacionales del sistema local y general. Se materializan de la siguiente manera:
 - Cesión de 4.000,30 m² de superficie de equipamiento en el propio ámbito

- Sustitución de los 1.917,33 m² restantes por las siguientes compensaciones:

- Parcela ubicada en la calle Doctor Iranzo nº7, área de referencia 10, calificada como zona verde pública, asumiendo Bilbao Patrimonial el coste de la demolición del edificio actualmente existente en la misma.
- Parcela residencial ubicada en la calle Miguel Servet, correspondiente a la finca resultante B.1 del proyecto de reparcelación del área de intervención G-10-3.
- Sustitución económica del importe restante. De acuerdo al convenio, el importe que corresponde a esta sustitución es 3.278.977,25 €

Condiciones urbanísticas parcela de equipamiento público 18.03:

Se trata de una parcela clasificada como suelo urbano consolidado con calificación adjetiva de equipamiento y calificación subjetiva $\theta/8^*$. La calificación adjetiva $\theta/8^*$ implica que incluye todos los grupos de uso de equipamiento contemplados en el apartado segundo del artículo 8.2.28 de las normas urbanísticas (deportivo, enseñanza, sanidad y salud, asistencia y bienestar social, cultural, religioso y espectáculos) así como el de residencia comunitaria previsto en el artículo 2.7.4.

Las condiciones aplicables a esta parcela son las establecidas en el título octavo de las normas urbanísticas del plan general, con la salvedad de que se establece un espacio libre de edificación en planta baja, el cual deberá ser urbanizado en coordinación con el espacio libre de edificación de la parcela residencial. Se debe acordar por convenio las rasantes, pavimentos, mobiliario urbano e iluminación de estos espacios libres. Los linderos compartidos entre el espacio libre de la parcela residencial y el espacio libre de la parcela de equipamiento no presentarán cerramiento alguno.

Condiciones urbanísticas parcela catastral de zona verde ubicada en la calle Doctor Iranzo n.º 7:

La parcela catastral 7924203XM7172D0001UK forma parte de la parcela urbanística clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como zona verde, con el código ZV (PU) 10.12. El régimen aplicable a la misma es el establecido en el plan general para las zonas verdes en el título octavo de sus normas urbanísticas, y en especial en la sección segunda de dicho título.

Sobre dicha parcela consta construida una edificación. De acuerdo a lo establecido en la modificación de plan general y el convenio paralelo, los gastos de demolición correrán a cuenta de Bilbao Patrimonial.

Condiciones urbanísticas parcela catastral 8221634XM7181G, ubicada en la G-10-3

Se trata de una parcela clasificada como suelo urbano no consolidado y calificada como zona G, formando parte del área de intervención G-10-3. La parcela se ubica en la manzana B de este área de intervención. Sobre esta manzana consta aprobado definitivamente un estudio de detalle, el 26 de julio de 2017, el cual se modificó el 29 de noviembre de 2022.

El área de intervención G-10-3 cuenta con proyecto de reparcelación aprobado definitivamente el 21 de febrero de 2020, y una operación jurídica complementaria aprobada el 9 de febrero de 2023.

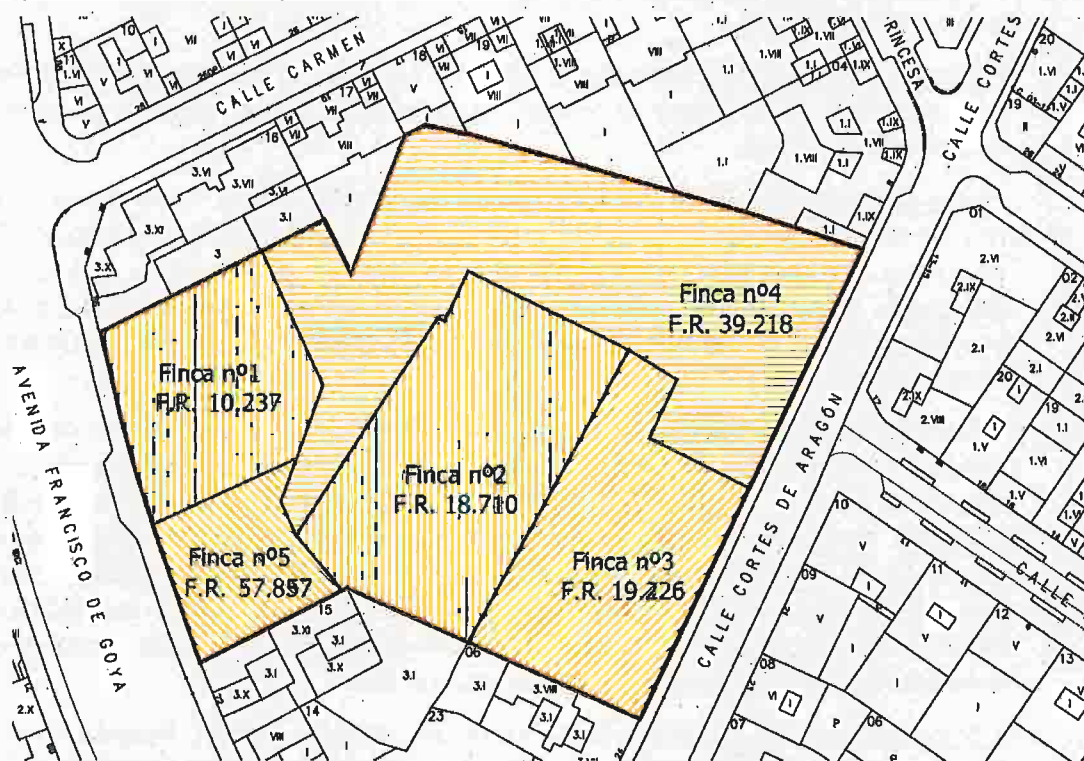
Concretamente, corresponde a la parcela resultante B.1 del área de intervención G-10-3, ubicada en la calle Miguel Servet, destinada a uso residencial. Cuenta con una superficie de 810,04 m², uso residencial vivienda libre, edificabilidad de 1.917,28 m²t y un número máximo de viviendas de 15.

El ámbito cuenta con proyecto de urbanización aprobado definitivamente el 4 de diciembre de 2009, refundido el 20 de junio de 2013. El servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano deberá informar el estado en que se encuentra la ejecución material de la urbanización.

ANÁLISIS DEL PROYECTO PRESENTADO

FINCAS APORTADAS

El proyecto presentado considera 7 fincas aportadas. Cinco de ellas se sitúan en el ámbito del antiguo colegio Jesús y María, y las otras dos corresponden a los suelos que se ceden al Ayuntamiento en compensación por las cesiones de espacios dotacionales.



- Finca aportada nº1. Cuenta con una superficie registral de 1.413,20 m² y, según se indica en el proyecto, una superficie según medición de 1.219,94 m². Indican que existe un defecto de cabida de 193,26 m² que cuya inscripción solicitan, como operación registral previa a la de inscripción de las operaciones de equidistribución y de las parcelas resultantes de las mismas. No cuenta con cargas o afecciones inscritas.

- Finca aportada nº2. Se indica que la superficie registral de la misma es de 2.218,6 m² pero que la superficie real es de 2.039,19 m², según cartografía municipal. Constan un defecto de cabida de 179,41 m², cuya inscripción solicitan. No cuenta con cargas o afecciones inscritas.

En la descripción que consta en la información registral, esta finca (nº 18.710) linda en línea de unos 50 m con la calle Cortes de Aragón, lo que no se corresponde con la finca aportada identificada como nº2. Debe aclararse esta situación.

- Finca aportada nº3. Se indica que la superficie registral de la misma es de 1.606,76 m² pero que la superficie real es de 1.619,22 m², según cartografía municipal. En la descripción de la aportada se indica que sobre la misma se hallaba construido un edificio destinado a colegio, ampliación del denominado "Jesús y María". En la información registral de la finca, sigue constando la existencia de este edificio.

Constatan un exceso de cabida de 13,46 m², cuya inscripción solicitan. No cuenta con cargas o afecciones inscritas. Por error se ha indicado que existe "defecto" de cabida en lugar de exceso, lo que deberá corregirse.

- Finca aportada nº4. Se indica que la superficie registral de la misma es de 3.428,20 m² pero que la superficie real es de 3.428,66 m², según cartografía municipal. Solicitan la actualización de la descripción de la finca.

- Finca aportada nº 5. Se indica que la superficie registral de la misma es de 876,62 m² pero que la superficie real es de 644,92 m², según cartografía municipal. Solicitan la actualización de la descripción de la finca.

- Finca aportada nº 6. Parcela B.1 del área de intervención G-10-3. Tiene una superficie de 810,04 m², uso residencial y edificabilidad de 1.917,28 m². Le corresponde un máximo de 15 viviendas. Se encuentra afectada con carácter real al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de compensación, para lo que se le asigna una cuota del 26,69%, cuantificándose el saldo provisional de la cuenta de liquidación correspondiente a esta finca en la suma de 160.633,25 €.

Según indican, esta afección se encuentra pendiente de cancelación por cumplimiento de la obligación. Consultadas las bases informáticas de la Dirección de Planificación, la urbanización todavía no ha sido recibida por el Ayuntamiento, por lo que la obligación no puede considerarse cumplida. No obstante, el estado de la urbanización deberá ser informado por el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano. En cualquier caso, cualquier obligación o coste que pueda derivarse de la urbanización y/o cancelación de la carga, deberá ser asumida por Bilbao Patrimonial, aspecto que deberá articularse como jurídicamente proceda, especialmente teniendo en cuenta que se trata de una afección de carácter real.

- Finca aportada nº 7. Finca ubicada en la calle Antonio Gascón, lindante con Doctor Iranzo. Cuenta con una superficie registral de 615 m² y una superficie según georreferenciación aportada de 641,30 m². De acuerdo a la información registral, el titular de esta finca aportada es REZNOS S.A. que según indican, es la denominación social anterior de Bilbao Patrimonial. Debe justificarse este extremo.

Así mismo, esta finca cuenta o contaba con una edificación cuya demolición corresponde a Bilbao Patrimonial. Se considera necesario informe del servicio competente con respecto al cumplimiento de esta obligación.

En la descripción de las fincas que consta en la información registral de las fincas 1, 3, 4 y 5 se indica que cada finca, aunque registralmente es independiente, *físicamente se halla unida a otras cinco, que forman un conjunto sito en la calle Cortes de Aragón, número doce, con fachada a la Avenida de Goya,*

cuya referencia catastral única es 5628205XM7152H0001BM. Por lo tanto, de acuerdo a la descripción registral, la parcela catastral 5628205XM7152H0001BM estaría formada por 6 fincas registrales (la descrita más las cinco unidas físicamente a ella). El proyecto presentado, considera que únicamente cinco fincas registrales forman la parcela catastral 5628205XM7152H0001BM.

Se ha aportado la información registral de la finca n.º 41.615, que no forma parte del ámbito de esta reparcelación, y corresponde a un local en planta baja y forma de L con acceso desde la calle Carmen, que pertenece a una finca urbana en régimen de propiedad horizontal. Según la descripción registral, la misma *se encuentra físicamente unida a otras cinco, formando un conjunto de referencia catastral 5628205XM7152H0001BM*. No obstante, de acuerdo a la información catastral aportada, la referencia catastral de esta finca es 5628216XM7152H0006TT y no 5628205XM7152H0001BM.

La inclusión de la finca 41.615 en la parcela catastral 5628205XM7152H0001BM (y por lo tanto, la consideración registral de que la parcela 5628205XM7152H0001BM está formada por 6 fincas registrales en lugar de 5) parece tratarse de un error en la descripción registral. No obstante, debe aclararse esta situación.

La superficie catastral de la parcela 5628205XM7152H0001BM es de 8.952 m² y la superficie de la parcela urbanística municipal, medida sobre cartografía georreferenciada, es de 8.951,92 m², coincidente con catastro. La suma de la superficie registral de las fincas aportadas n.º 1 a 5 es 9.543,38 m² y la suma de la superficie que se indica como real de cada una de las fincas es 8.951,93 m², que coincide, en conjunto, con la de la parcela municipal, que comprende la unión de las mismas.

No cabe justificar la superficie real de cada una de las fincas aportadas 1 a 5 en base a la cartografía municipal, dado que la cartografía municipal no recoge estas fincas registrales sino la parcela urbanística resultante de su unión. No obstante, se indica que la superficie indicada como real del conjunto de las parcelas aportadas n.º 1 a 5 coincide con la de la cartografía municipal.

Lo mismo se indica con respecto a la finca aportada n.º 7, cuya geometría no consta en la cartografía municipal. La superficie indicada como real es 641,30 m² y la superficie catastral de la misma es 642 m².

Se aporta archivo .gml del ámbito de la reparcelación, incluyendo archivo .gml del conjunto de las fincas aportadas 1 a 5, que corresponde con la parcela municipal, así como el archivo .gml de la fincas aportadas 6, que coincide con la municipal, y 7, que coincide con la catastral.

FINCAS RESULTANTES

El proyecto presentado divide la parcela calificada como A1/2*, ubicada en el entorno del antiguo colegio Jesús y María, en dos parcelas lucrativas y considera, por lo tanto, cinco fincas resultantes: las dos en que se divide la actual parcela urbanística A1/2*, la parcela de equipamiento 18.03 y las fincas de cesión obligatoria en la calle Miguel Servet y Doctor Iranzo, que se corresponden con las fincas aportadas n.º 6 y 7.

En primer lugar, cabe decir que este proyecto de reparcelación, como instrumento de gestión, no tiene alcance para dividir la parcela urbanística actual en dos parcelas independientes, dado que debe distribuirse la edificabilidad y el número de viviendas que correspondería a cada una de ellas, asignación que no está implícita en el planeamiento vigente. En este ámbito, con calificación A1/2*, la edificabilidad y el número máximo de viviendas (además del área de movimiento y la altura) se han establecido directamente por los planos de calificación y regulación del suelo, en virtud del artículo 4.1.4, y no resultan aplicación directa de los índices aplicables al A1/2. Por ello, para poder parcelar la parcela urbanística actual se debe determinar previamente, mediante estudio de detalle, la edificabilidad y

número de viviendas que corresponderían a las parcelas resultantes, así como aclarar el resto de parámetros de ordenación que resultarían de la parcelación propuesta. El proyecto de reparcelación no podrá aprobarse definitivamente mientras no se apruebe de el estudio de detalle.

Por el mismo motivo de alcance expuesto anteriormente, se debe eliminar la referencia a que en caso de no agotar los proyectos edificatorios a ejecutar sobre las fincas resultantes n.º 1 y 2 la edificabilidad o la densidad asignadas, la edificabilidad y número de viviendas no materializadas podrá transferirse entre ellas. Un proyecto edificatorio no tiene alcance para realizar tal transferencia de aprovechamiento ni un proyecto de reparcelación alcance para establecer tal determinación.

Se indica además que el acceso rodado a los garajes de la parcela resultante n.º 1 propuesta se plantea desde la Avenida Francisco de Goya, la cual forma parte de la malla básica, lo que no es posible de acuerdo al artículo 2.4.5 de las normas del plan general (salvo el acceso restringido en caso de emergencias). En el caso de instar un estudio de detalle que proponga una división de parcelas similar a la solicitada, se deberá buscar una alternativa para el acceso al garaje, como establecer servidumbres de paso desde la finca colindante, establecimiento de complejo inmobiliario o solución que jurídicamente corresponda.

Así mismo, se propone una mancomunidad de uso y disfrute entre las parcelas resultantes propuestas n.º 1 y 2. Con independencia de que se decida realizar la mancomunidad a efectos de conservación y mantenimiento de dicho espacio y otros, debe tenerse en cuenta que el espacio libre privado tiene asignado uso público, por lo que el derecho de uso y disfrute del mismo no sólo por parte de los propietarios de la parcela colindante sino de la totalidad de la ciudadanía es implícito a su calificación. La calificación del espacio libre privado como de uso público de las fincas resultantes n.º 1 y 2 (o parcelas que se propongan en el necesario estudio de detalle) y el régimen que conlleva debe trasladarse a las fincas registrales propuestas. Tal y como establece la modificación n.º 211, sobre este espacio no se permite ningún tipo de construcción en planta baja y alzadas, debiendo quedar abierto al tránsito peatonal de manera permanente. No se permite el cerramiento de este espacio, ni tampoco la ejecución de cerramientos en el lindero de este espacio con el espacio libre de la parcela de equipamiento colindante. Este régimen también debe trasladarse a la parcela resultante n.º 3. La adecuación y el mantenimiento de los espacio libres sobre parcela corresponden a su titular.

El destino principal de este espacio libre en planta baja y alzadas no es el de “paso peatonal y permanente abierto a los zaguanes y locales” sino el uso público del mismo por parte de cualquier persona, a modo de plaza pública, lo que deberá corregirse en la descripción de las fincas. Así mismo, la “utilización temporal adscrita a inmuebles de planta baja resultantes de las divisiones horizontales”, únicamente será admisible previa autorización municipal, a efectos de garantizar que el uso temporal que se proponga no es contrario al uso público del espacio libre privado.

Así mismo, se deberá acordar por convenio, las rasantes, pavimentos, mobiliario urbano e iluminación de ambos espacios libres (el de la parcela residencial y el de la parcela de equipamiento) para ser coordinados. Dado que para realizar la parcelación pretendida, debe presentarse un estudio de detalle, sería aconsejable incluir en dicho instrumento la definición de los elementos que garanticen la coordinación de la urbanización de los espacios libres entre las parcelas, lo que evitaría la obligación de suscribir un convenio en un momento posterior.

En la parcela urbanística A1/2* también se definen gráficamente dos espacios de uso público y paso permanente en planta baja y primera, con un mínimo de altura de 6 m. Uno se ubica en el frente de Avenida Goya, de 20 m de anchura y fondo el de la edificación que se sitúa sobre él (unos 22 m), y otro en el frente de calle Cortes de Aragón, de 6,5 m de anchura y fondo el de la edificación que se sitúa

sobre él (unos 19 m). Sobre estos espacios libres en planta baja y primera únicamente se permite la construcción de los elementos estructurales y funcionales imprescindibles que sean propios de la edificación. La existencia de estos espacios y el régimen aplicable debe trasladarse a la finca resultante que corresponda.

Adicionalmente, se indica que la finca resultante propuesta n.º 1, se encuentra en parte dentro de la zona de protección del túnel ferroviario de Alta Velocidad Madrid-Zaragoza-Barcelona-Frontera Francesa y la línea de Red Convencional Madrid Chamartín Clara Campoamor Barcelona Est. de Francia. Salvo criterio jurídico distinto, esto debe trasladarse a la finca resultante.

Por último, indicar que la situación de unión física de las 5 fincas aportadas n.º 1, 2, 3, 4 y 5 con la finca con acceso desde la Calle Carmen, exterior al ámbito de esta reparcelación, se ha trasladado a las fincas resultantes n.º 1 y 2. Tal y como se determinó durante la tramitación de la modificación n.º 211, la modificación de plan general aprobada no establece, en virtud de la potestad de planeamiento, servidumbres adicionales a las preexistentes ni extingue aquellas que pudieran existir. Por ello, se somete a criterio jurídico determinar si la traslación efectuada podría tener efectos en este sentido y si procede trasladarla también a la finca resultante n.º 2.

OTROS

La modificación n.º 211 conlleva la cesión al Ayuntamiento del 10% del incremento del aprovechamiento lucrativo generado así como de las cesiones de dotaciones locales y sistemas generales que resultan de la aplicación de la ley urbanística. Se considera que el proyecto de reparcelación, para mayor claridad, debe especificar que la cesión que corresponde por cada uno de los conceptos.

Así mismo, el proyecto también debe incorporar un cuadro donde se justifique la procedencia de cada una de las fincas resultantes, además de indicarlo en la ficha descriptiva de las fincas resultantes en las que sí se ha incluido. Las fincas resultantes n.º 1 y 2 proceden por subrogación de la totalidad de las fincas aportadas. Las fincas resultantes n.º 3, 4 y 5 proceden por cesión gratuita, no por subrogación de ninguna aportada (pues las aportadas n.º 7 y 8 generan aprovechamiento a su titular en las resultantes n.º 1 y 2). En el caso de las fincas resultantes n.º 3, 4 y 5 no proceden por subrogación de un determinado porcentaje de las aportadas sino por cesión gratuita. Estos aspectos relacionados con la procedencia, deben subsanarse.

Zaragoza, a 7 de julio de 2026

Conforme,
LA JEFA DEL SERVICIO TÉCNICO DE
PLANEAMIENTO Y REHABILITACIÓN

Fdo.: Susana Domínguez Herranz

LA JEFA DE UNIDAD DE
PLANEAMIENTO Y REHABILITACIÓN

Fdo.: Beatriz Palacios Muñoz