

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN PARA
LA IMPLANTACIÓN DE UNA PLATAFORMA
AGROALIMENTARIA EN ÉPILA (Zaragoza)
TOMO II
II.2. PROYECTO DE REPARCELACIÓN
II.2.1. MEMORIA PROYECTO DE REPARCELACIÓN

APROBACIÓN DEFINITIVA

Promotores:

Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda
Departamento de Economía, Industria y Empleo
Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.



Marzo 2019

50099ADNPIGA ÉPILA

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN

Plataforma Agroalimentaria Épila

TOMO III: PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Documento para la Aprobación Definitiva

(Marzo 2019)

MEMORIA

FICHAS FINCAS APORTADAS

PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN

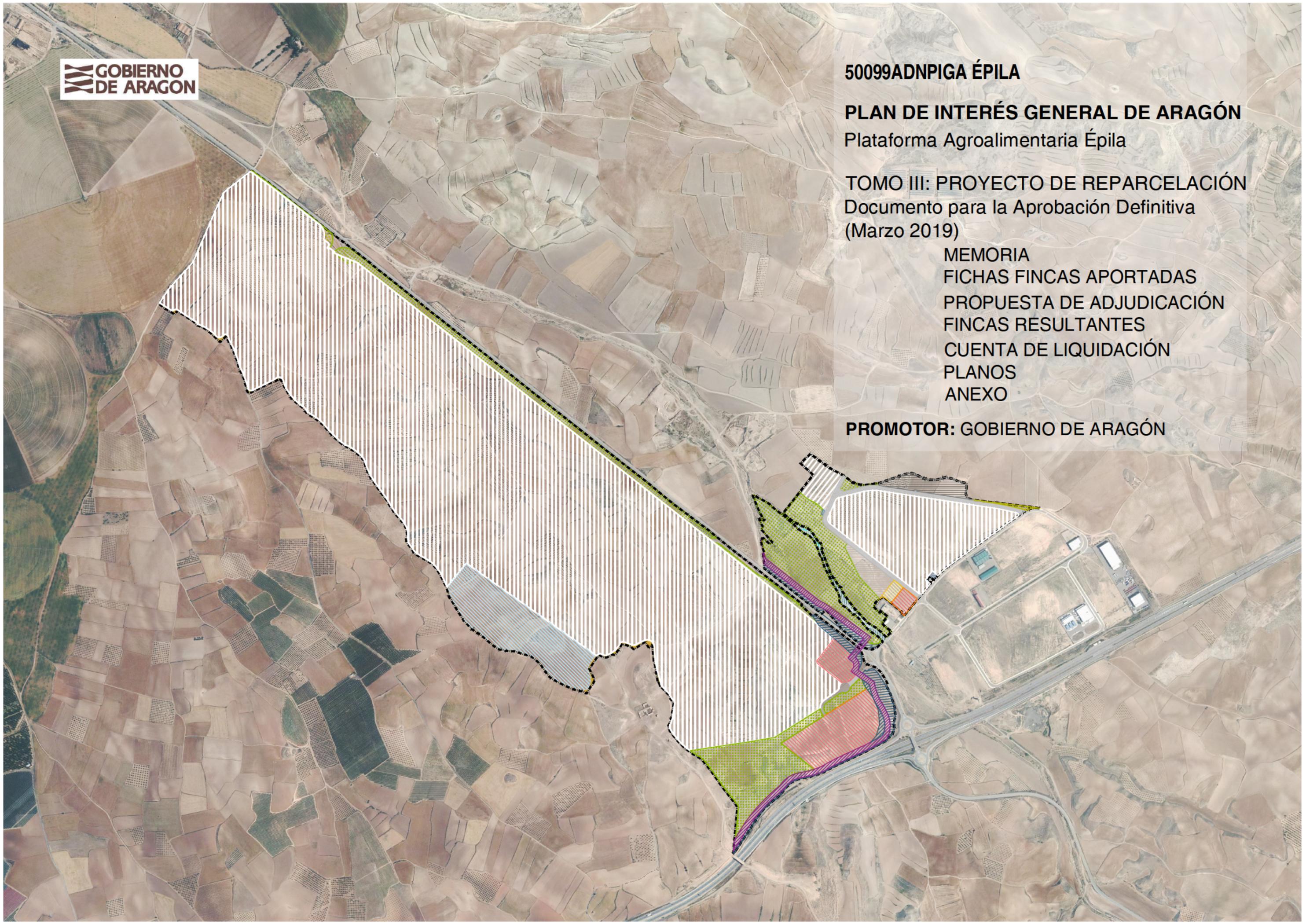
FINCAS RESULTANTES

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

PLANOS

ANEXO

PROMOTOR: GOBIERNO DE ARAGÓN



PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA PLATAFORMA
AGROALIMENTARIA EN ÉPILA (Zaragoza)

TOMO III: PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Documento para aprobación Definitiva. Marzo de 2019

1. DOCUMENTO I.- MEMORIA

1.0 JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES RESPECTO AL DOCUMENTO INICIAL

1.1 ANTECEDENTES

1.2 CIRCUNSTANCIAS O ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN

1.3 PROCEDIMIENTO

1.4 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS: USOS, APROVECHAMIENTOS Y CARGAS

1.5 SISTEMA DE EJECUCIÓN

1.6 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE

1.7 RELACION DE PROPIETARIOS

1.8 CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS

1.8.1. Definición de derechos aportados

1.8.2. Cuantificación del aprovechamiento de los derechos aportados

1.8.3. Calculo de los aprovechamientos

1.8.4. Definición y valoración de las cargas de los terrenos aportados

1.9 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE SUPERFICIES ADJUDICADAS

1.10 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

1.11 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE PLANTACIONES, EDIFICIOS E INSTALACIONES

1.12 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES EN METALICO POR EXCESO Y DEFECTOS EN LAS ADJUDICACIONES

2. DOCUMENTO II.- DESCRIPCIÓN DE PROPIEDADES APORTADAS A LA REPARCELACIÓN

3. DOCUMENTO III.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES

4. DOCUMENTO IV.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

5. DOCUMENTO V.- PLANOS

I.1 Plano de situación y relación con el municipio

I.2 Plano de delimitación e información de parcelas aportadas

I.3 Plano de ordenación

I.4 Plano de clasificación y valoración de parcelas resultantes

I.5 Plano de adjudicación

I.6 Plano superpuesto de información de parcelas aportadas y adjudicación.

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA PLATAFORMA
AGROALIMENTARIA EN ÉPILA (Zaragoza)

TOMO III: PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DOCUMENTO I: MEMORIA

Documento para Aprobación Definitiva. Marzo de 2019

DOCUMENTO I.- MEMORIA

1.0 JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES RESPECTO AL DOCUMENTO INICIAL

1.1 ANTECEDENTES

1.2 CIRCUNSTANCIAS O ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACION

1.3 PROCEDIMIENTO

1.4 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS: USOS, APROVECHAMIENTOS Y CARGAS

1.5 SISTEMA DE EJECUCIÓN

1.6 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE

1.7 RELACION DE PROPIETARIOS

1.8 CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS:

1.8.1. Definición de derechos aportados

1.8.2. Cuantificación del aprovechamiento de los derechos aportados

1.8.3. Calculo de los aprovechamientos

1.8.4. Definición y valoración de las cargas de los terrenos aportados

1.9 CRITERIOS DE VALORACION DE SUPERFICIES ADJUDICADAS

1.10 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

1.11 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE PLANTACIONES, EDIFICIOS E INSTALACIONES

1.12 CRITERIOS DE VALORACION DE LAS INDEMNIZACIONES EN METALICO POR EXCESO Y DEFECTOS EN LAS ADJUDICACIONES

1. 0 JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES RESPECTO AL DOCUMENTO INICIAL

El Plan de Interés General para la implantación de una plataforma agroalimentaria en el término municipal de Épila (Zaragoza) se aprobó inicialmente mediante Orden VMV/1037/2018, de 14 de junio, del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, y publicada en el «*Boletín Oficial de Aragón*» nº 116 de 20/06/2018.

Siendo el presente Proyecto de reparcelación uno de los documentos integrantes de dicho Plan. En esa misma orden se acuerda someter al trámite de audiencia e información pública durante 23 días hábiles mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de Aragón, y en los medios de comunicación siguientes: Heraldo de Aragón y el Periódico de Aragón.

Por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 19 de junio de 2018, se toma conocimiento de la Orden del Consejero de Vertebración de Territorio, Movilidad y Vivienda por la que se aprueba inicialmente el Plan de Interés General para la implantación de una plataforma agroalimentaria en el término municipal de Épila (Zaragoza). Mediante anuncio de la Dirección General de Ordenación del Territorio, por el que se somete a información y participación pública el Plan de Interés General de Aragón para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila (Zaragoza) y el estudio ambiental estratégico. Expediente INAGA 500201/71/2017/05091, publicado en el «*Boletín Oficial de Aragón*» nº 116 de 20/06/2018.

Transcurrido el plazo señalado en la Orden, de 23 días, se han presentado alegaciones y recabado los informes preceptivos conforme a la normativa aplicable, así como aquellos otros cuya evacuación se ha considerado conveniente, objeto todo ello de análisis en el “Documento resumen del resultado de las consultas, alegaciones/peticiones e informes sectoriales” elaborado por la Dirección General de Ordenación del Territorio, para su toma o no en consideración y que consta en el expediente administrativo. En particular, obran los siguientes informes: Instituto Aragonés del Agua, Ayuntamiento de Urrea de Jalón; Dirección General de Cultura y Patrimonio; Ayuntamiento de Rueda de Jalón; CEOE Aragón, Ayuntamiento de Calatorao, Dirección General de Carreteras; UGT; Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza; Secretaria de Estado de Energía; Área Técnica I del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental; Protección Civil, Confederación Hidrográfica del Ebro.

En cuanto a las alegaciones presentadas figuran: ACUAES; Hidrocantábrico Distribución Eléctrica SLU, y Secretaria de Estado de Sociedad de la Información, Y por último una petición de D. Antonio Serrano Rodríguez (particular).

Por otra parte, se han atendido a circunstancias puestas de manifiesto tras la aprobación inicial del PIGA, tales como errores materiales, información registral y catastral de mayor precisión, evolución del proceso expropiatorio, y otras, a todas ellas se dará específica referencia a continuación.

Consecuencia de todo ello, se ordena por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio, la formulación del Documento, que recoja el contenido de los informes y alegaciones que han sido estimadas y modificaciones justificadas en el expediente, que en ningún caso alteran la estructura general del documento sometido a información pública, para someter a su aprobación definitiva el “Plan de Interés General para la implantación de una plataforma agroalimentaria en el término municipal de Épila (Zaragoza), y por ende del presente Proyecto de Reparcelación”, por parte del Consejo de Gobierno de Aragón.

Sus determinaciones en cuanto al Proyecto de Reparcelación, son las siguientes:

0.1 Derivadas del informe emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza

En sesión celebrada el 27 de julio de 2018 el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza (CPUZ) emitió el Informe solicitado por la Dirección General de Ordenación del Territorio sobre el contenido del PIGA aprobado inicialmente el 14 de junio. En dicho informe se manifiesta la conveniencia de subsanar cuatro errores materiales:

- Sustituir la referencia DLDV por DVDZ en el artículo 56 de las Normas.
- Sustituir la referencia que en el artº 53 remite al artº 51 cuando debe hacerlo al artº 52
- En el artº 62 se hace una referencia a la zona “I” que debe hacerse a la zona “INF”
- En el artº 65 se hace una referencia al CTE-DBR-SI que en realidad debe ser al CTE-DB-SI

Los cuatro errores materiales han sido corregidos en este documento para aprobación definitiva.

Además de lo anterior se señalan los siguientes reparos:

- El artº 2 de las Normas determinaba que, una vez recibida la obra urbanizadora por parte del Ayuntamiento de Épila se entendería que la ordenación urbanística prevista por el PIGA se integraría en el planeamiento municipal, por lo que sus modificaciones se tramitarían, en cuanto a procedimiento y competencias, conforme a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Al respecto el CPUZ objeta que el artº 42 del TRLOTA determina que las modificaciones de los PIGAs se tramitarán, y aprobarán, por el

órgano autonómico que proceda, según sean, o no, sustanciales. Para subsanar este reparo se ha modificado el artº 2 de las Normas del PIGA, remitiendo al TRLOTA.

- Los artº 21 y 34 de las Normas Urbanísticas posibilitaban segregaciones de las parcelas PR 1, y T 1, siempre que se garantizase, mediante servidumbres o compromisos, accesos adecuados a las parcelas resultantes, así como conexiones a las redes urbanísticas. El CPUZ entiende que la condición de solar la deben cumplir cada una de las parcelas resultantes de posibles segregaciones, razón por la que todas deberán contar con acceso desde vía pública y conexión a redes, sin que pueda sustituirse tal exigencia por condiciones derivadas de servidumbres. Se ha dado cumplimiento al reparo modificando ambos artículos, 21 y 34, en el sentido requerido.

Por último, el referido informe emitido por la CPUZ manifiesta las siguientes sugerencias o recomendaciones:

- “El viario DV-VI-3 deberá tener las características adecuadas para dar acceso a la parcela DI-SU-1”. Consideramos que la sección y características de dicho vial, de concepto rural, son adecuadas para la función que debe cumplir, entre ellas garantizar acceso al sistema de balsas para acumulación de agua para consumo.

- “Se considera oportuno grafiar sobre los planos de ordenación PO1 las afecciones sectoriales que suponen limitaciones al establecimiento de edificaciones o instalaciones sobre las parcelas”. Las afecciones a que se refiere esta sugerencia están grafiadas en el plano de Información PI-6 Afecciones Sectoriales, motivo por el que no se reiterarán en los planos de ordenación.

- “... debería cambiarse la carátula del plano [PI-2] en lo referido a planeamiento vigente por clasificación de suelo. Se ha modificado en los términos sugeridos por el CPUZ.

0.2 Derivadas del informe emitido por el Instituto Aragonés del Agua

Por parte del Instituto Aragonés del Agua se han emitido dos informes, el primero de fecha 27 de junio de 2018, el segundo de 9 de octubre de 2018. Del conjunto de ambos se deriva que el documento urbanístico del PIGA, en su apartado correspondiente a Estudio Económico Financiero, y de Sostenibilidad Económica, deberá contemplar como carga urbanística, por conexión al alcantarillado público, la cuantía que resulte de aplicar el unitario de 4,80 €/m2 edificable, solo referido a la edificabilidad que contemple el Subsector 2, no siendo necesario prever carga alguna respecto de la edificabilidad prevista en el Subsector 1. En dichos informes se concretaba que ascendería a un total de 794.940,53 €, en razón de que la edificabilidad prevista en el Subsector 2 era de 165.612,61 m2. Las diversas modificaciones introducidas en este documento, para aprobación definitiva, han supuesto que tal edificabilidad se ha incrementado hasta un total de 172.030,91 m2, por lo que la carga a considerar

será de 825.748,37 € (172.030,91 m2 x 4,80 €/m2), y así ha quedado recogido en el Estudio Económico-Financiero del Documento de la Ordenación Urbanística, trasladándose como coste en la Cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

0.3 Derivadas del informe emitido por la Secretaría de Estado Sociedad de la Información

El primer informe emitido por la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información respecto del PIGA aprobado inicialmente fue de carácter desfavorable por entender que los artículos 7.c y 45 de las Normas Urbanísticas, así como el 1.4.c del Proyecto de Reparcelación, suponían una restricción absoluta o desproporcionada al derecho de ocupación del dominio público y privado por parte de los operadores, derecho protegido por el artículo 34.3 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

Los tres artículos referidos afectan a tres parcelas (INF1, INF2 e INF3) y tienen como objeto impedir que en ellas se implanten usos distintos de los relacionados con las infraestructuras (tales como vivienda, comercio o industria), sin que eso suponga limitación alguna a la posibilidad de ocupación de los dominios público o privado por parte de los operadores, motivo por el que entendemos no se estaban amparando las limitaciones referidas por la Dirección General de Telecomunicaciones. No obstante, y a fin de evitar interpretaciones erróneas, se propuso a la Administración con competencias en esta materia incorporar un añadido al texto inicialmente aprobado para los tres artículos que habían justificado su informe desfavorable. En concreto se proponía añadir:

“Sin perjuicio del derecho que asiste a los operadores para ocupación del resto de dominios público y privado del Sector, garantizado en el artículo 34.3 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones”

La Dirección General que emitió el primer informe desfavorable ha considerado suficiente esta modificación, lo que ha posibilitado la emisión de un definitivo informe favorable. En consecuencia, se han modificado, en los términos referidos, los tres artículos afectados.

0.4 Derivadas de consideraciones funcionales formuladas por CAGSA.

Durante el tiempo transcurrido desde la aprobación inicial del PIGA (14 de junio de 2018), la Corporación Alimentaria Guissona ha avanzado en la redacción de los proyectos de urbanización complementaria, y edificación, que afectarán exclusivamente a las parcelas en que concretará su actividad (las lucrativas del Subsector 1). Consecuencia de ello ha trasladado la conveniencia de introducir algunas modificaciones respecto de la ordenación urbanística contemplada en el documento de aprobación inicial. Básicamente las siguientes:

- Necesidad de una localización distinta a la inicialmente prevista para su propio Centro de Transformación eléctrica, que debe ocupar una porción de lo que figuraba como parcela DVZV-1, cuya superficie era de 105.781,50 m² y ahora queda en 73.530,59 m², pasando la diferencia a integrarse como parte de la parcela PR 1.
- Necesidad de destinar a usos productivos propios una parte de la parcela dotacional DISU-1, destinada a la construcción de balsas de acumulación de agua para abastecimiento del subsector, cuya superficie era de 105.311,84 m² y ahora queda en 101.697,37 m², pasando la diferencia a integrarse como parte de la parcela PR 1,
- Necesidad de ajustar el límite de la parcela PR-1 en su zona contigua a la parcela antes identificada como DVZV-3.1, de cuya superficie (12.218,28 m²) 10.656,80 m² se integran ahora en la PR 1, quedando los restantes 1.561,48 m² como parte de la nueva parcela DVEL-1.

0.5 Derivadas de la conveniencia de ajustar la estructura parcelaria a la demanda de mercado.

La ordenación que fue objeto de aprobación inicial distribuía en cinco parcelas diferenciadas la edificabilidad con uso productivo del subsector 2, con superficies que variaban entre 17.659,64 m² y 67.094,35 m². En los meses transcurridos desde entonces se ha constatado la existencia de demanda preferente respecto de parcelas dedicadas a este uso, con superficie superior a 100.000 m². A fin de poder ampliar el abanico de nuestra oferta se han agrupado las que estaban identificadas como PR- 2.2, PR-2.3, PR -2.4 y PR- 2.5 en una sola, ahora PR 2.2, con una superficie total de 147.711,64 m², sin perjuicio de la posibilidad que ofrecen las normas urbanísticas de segregaciones posteriores en parcelas que cumplan la superficie exigida según dichas normas. Tal agrupación ha requerido la eliminación de los viales que delimitaban a las parcelas afectadas, lo que ha permitido, además, una estructura viaria más sencilla y sostenible.

0.6 Derivadas de la concreción de los proyectos de urbanización

El mayor nivel de concreción a que ha dado lugar la evolución de los Proyectos Básicos de Urbanización, tomados en consideración para la elaboración de la ordenación contenida en el documento objeto de aprobación inicial, hasta los actuales Proyectos de Ejecución, ha obligado a reconsiderar la calificación de las anteriores zonas verdes DVZV- 3.1, DVZV-3.2 y DVZV-3.3, inevitablemente afectadas por las pendientes a que obligan los taludes necesarios para que la parcela de usos productivos no se vea condicionada por las importantes diferencias de cota que se producen a

lo largo de su límite nor-oeste. Consecuencia de ello las referidas zonas verdes dejan de reunir las óptimas condiciones para ser utilizadas como jardines o parques de carácter más urbano, razón por la que pasan a considerarse como espacios libres, manteniendo su condición y titularidad pública, lo que no impedirá su tratamiento ajardinado.

Por otra parte, la cota de uso a que habrá de quedar la parcela T-1.1, tres metros por encima de lo inicialmente previsto, requiere de un desarrollo ligeramente mayor para el vial que le da acceso, a fin de no superar pendientes por encima del 3%. Para resolver esta cuestión se ha optado por introducir un nuevo viario, que arranca en la rotonda en que termina el identificado como DIVI-1 al que, además, en atención a que la única demanda de uso lo será respecto de una parcela privada, pasa a tener consideración de vial privado, con la carga de que tenga uso público sin restricción alguna.

0.7 Derivadas de procesos registrales

Se han realizado rectificaciones en el Documento II referente a la relación de las fincas aportadas a fin de subsanar los datos relativos a inscripción registral, y en su caso superficie, derivados del proceso de inscripción de inmatriculación/mayor cabida, y en base a los documentos acreditativos de las fincas originales aportados por Suelo y Vivienda de Aragón, SLU, en cuanto beneficiario de la expropiación tras el proceso expropiatorio, atendiendo que para la aprobación inicial se contó con las actas de ocupación y notas simples del Registro de la propiedad; y para la aprobación definitiva se cuenta con la nota informativa de dominio y cargas emitidos por el Registro de la Propiedad de la Almunia de Doña Godina. Así como, con las notas simples emitidas de igual modo por el citado Registro de la Propiedad respecto a las propiedades aportadas por Corporación Alimentaria Guissona. Se ha modificado la superficie de la Cañada Real de Tabuena, derivado del expediente que se está tramitando ante el Servicio Provincial del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad.

En este orden de modificaciones, procede señalar que en el documento de aprobación inicial figuraban 269 fincas aportadas, y en el documento de aprobación definitiva constan 270, dado que la parcela 261 del polígono 24 ha sido objeto de segregación en dos fincas (parcela 261 y 745), tal y como consta en la documentación acreditativa.

0.8 Derivadas de la transmisión por Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U, de las parcelas objeto del proceso expropiatorio, a Corporación Alimentaria Guissona.

En virtud de la cláusula segunda apartado 2.f) del Convenio marco, Suelo y Vivienda de Aragón, SLU, tras el proceso expropiatorio, y al disponer de los terrenos que forman parte del ámbito en calidad

de propietaria, ofrece su transmisión a Corporación Alimentaria Guissona, quien manifiesta su conformidad en que dicha transmisión se produzca antes de la aprobación definitiva del Plan de Interés General de Aragón, y por tanto del proyecto de reparcelación. Elevándose a escritura pública ante la Notario D^a. Alba Navarro Molinés de Épila, de fecha 13 de febrero de 2019, Número 51 de protocolo, pendiente de inscripción el Registro de la propiedad de la Almunia.

0.9 Derivadas de las modificaciones, no sustanciales, de la ordenación.

En el Documento III referente a la relación de fincas resultantes, se han realizado rectificaciones relativas a la identificación, uso, superficie, aprovechamientos urbanísticos, etc, derivadas de las diversas modificaciones incorporadas en la ordenación del sector por razón de circunstancias referidas anteriormente, tales como variaciones en el proyecto de urbanización, necesidades funcionales de la implantación dominante, nuevas alienaciones etc.

0.10 Derivadas de la propuesta de Texto del “Convenio entre el Gobierno de Aragón y Ayuntamiento de Épila”.

En la propuesta de texto del “Convenio entre el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Épila para regular las cesiones obligatorias, la cesión del aprovechamiento, y el momento y condiciones de recepción de la urbanización del Plan de Interés General para la Implantación de una Plataforma Agroalimentaria en Épila (Zaragoza)” incluido como Anexo del PIGA en la aprobación inicial, las partes consideraban conveniente que el aprovechamiento lucrativo correspondiera en su totalidad (10 %) al Gobierno de Aragón a fin de llevar a cabo la ejecución de la obra urbanizadora. Sujeto a las posibles modificaciones que por acuerdo de ambas partes adoptaran durante su tramitación.

Y en este sentido, en la propuesta de texto del Convenio en tramitación y pendiente de aprobación, las partes se comprometen al reparto igualitario del aprovechamiento medio generado en virtud del aprovechamiento lucrativo del Plan y que está previsto sea del 10,8583 % del total del ámbito, y a la cesión al Ayuntamiento de Épila de los equipamientos públicos y dotaciones locales que son objeto de cesión obligatoria, por lo que dicha modificación obedece exclusivamente a los efectos de la titularidad de las parcelas resultantes en las que se concreta el citado aprovechamiento lucrativo.

0.11 Derivadas de la concreción de los costes de urbanización y de infraestructuras exteriores.

El Convenio marco de colaboración del que trae causa el PIGA, suscrito el 3 de febrero de 2017, entre el Gobierno de Aragón, el Ayuntamiento de Épila y la empresa Corporación Alimentaria Guissona, S.A., contempla en su cláusula Segunda (compromisos del Gobierno de Aragón), más concretamente en su apartado 2, lo siguiente. “*En particular el Gobierno de Aragón asumirá los siguientes compromisos: h- Apoyar la ejecución de las Infraestructuras exteriores mediante la subvención al Ayuntamiento de Épila o, alternativamente, gestionarlas directamente por el sector público autonómico, conforme a lo que se señala en el apartado tercero de este compromiso.*”

Y en el compromiso tercero de esta misma cláusula se relacionan las referidas infraestructuras exteriores: “*...Abastecimiento y vertido de agua; accesos viarios; suministro eléctrico, suministro de gas; red de comunicaciones mediante fibra óptica...*”.

Por otra parte, la cláusula cuarta (compromisos del Grupo Alimentario Guissona) concreta que “*En particular, Corporación Alimentaria Guissona S.A asumirá los siguientes compromisos: a) Realizar las inversiones precisas para hacer posible la urbanización interior del sector resultante del PIGA y la construcción y equipamiento de las edificaciones donde se desarrollarán sus actividades, además de las edificación e infraestructuras precisas para otros usos del sector vinculados a su actividad productiva y logística*”.

Con fecha 20 de febrero de 2019, S.V.A adjudicó a la UTE INGENIA-ITUVAL la elaboración de un “*Informe de división del presupuesto del proyecto ejecutivo de infraestructuras y urbanización para la implantación de una plataforma agroalimentaria*” en la que se concretase la separación de unidades de obras y distribución de los costes que corresponden a Infraestructuras o sistemas generales supramunicipales y los correspondientes a Urbanización del ámbito, informe que fue emitido con fecha de 25 de febrero, que someten a la aprobación de la Administración; y que ha sido remitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio con fecha 8 de marzo para su incorporación, en el que se concluye la definición y costes de la obra de Urbanización del ámbito objeto de Ordenación mediante PIGA, que supone un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) total de **4.314.667,80 €**, lo que arroja un presupuesto de Contrata, una vez incrementado por los costes de Gastos Generales (13 %) y Beneficio Industrial (6%) de **5.134.454,68 €** (sin IVA), importe que sustituirá el contemplado en el documento que fue objeto de aprobación inicial, en particular la cuenta de liquidación provisional, suponiendo una disminución sustancial del mismo.

Atendiendo al contenido del referido informe, se han trasladado las cargas correspondientes a la Urbanización del ámbito al Informe de Sostenibilidad Económica y Estudio Económico-Financiero del Documento Urbanístico, y consecuentemente, al Proyecto de Reparcelación, en sustitución de las consideradas en el Documento que fue objeto de aprobación inicial, y cuya validación está condicionada a la toma de conocimiento de la Comisión de Seguimiento del Convenio, prevista en la cláusula séptima, y debe ser aprobada mediante el acuerdo favorable al respecto por parte del Consejo de Gobierno de Aragón, órgano que autorizó la celebración del Convenio.

1. 1 ANTECEDENTES

El Gobierno de Aragón, en sesión celebra del 3 de febrero de 2017, autorizó la celebración de un «Convenio marco de colaboración entre el Gobierno de Aragón, el Ayuntamiento de Épila y la empresa Corporación Alimentaria Guissona, S.A., para el desarrollo de su proyecto de expansión desde la Comunidad Autónoma de Aragón», que fue suscrito por las partes en esa misma fecha.

Dicho Convenio, que tiene por objeto establecer el marco adecuado para la implantación del Proyecto agroalimentario de expansión de Corporación Alimentaria Guissona, S.A., desde la Comunidad Autónoma de Aragón, se inserta en el ámbito de las políticas públicas impulsadas por el Gobierno de Aragón para favorecer el desarrollo económico de nuestra Comunidad mediante la implementación de medidas que, además de poner en valor los recursos endógenos con lo que cuenta nuestra Comunidad, contribuyan al equilibrio de Aragón y a la mejora del empleo. Estableciendo para su consecución, los compromisos mutuos básicos que se desarrollarán mediante los posteriores acuerdos o los convenios específicos que resulten necesarios, entre ellos y como medida imprescindible, la aprobación de un Plan de Interés General de Aragón de iniciativa pública para favorecer el proyecto, del que forma parte el presente proyecto reparcelación.

Entre los hitos más destacados en orden a la aprobación del citado Plan de Interés General, cabe señalar el Acuerdo del Consejo de Gobierno de Aragón, adoptado en sesión de 14 de febrero de 2017, por el que se declara de oficio, el “Proyecto agroalimentario de expansión de Corporación Alimentaria Guissona, S.A.” a desarrollar en el municipio de Épila, como inversión de interés autonómico a los efectos previstos en el Decreto-Ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica en Aragón. Al mismo tiempo que se designa como Departamentos del Gobierno de Aragón competentes para impulsar el citado proyecto, al de Economía, Industria y Empleo, y de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda (BOA núm. 38 de 24 de febrero de 2017).

Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de Aragón en sesión de 28 de marzo de 2017, se determina el ámbito previsto para el Plan de interés general para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila como reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo y áreas de tanteo y retracto. Adoptándose las siguientes determinaciones:

“Primero.- Se toma conocimiento de la solicitud de declaración interés general de Aragón del Plan para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila (Zaragoza).

Segundo.- Se reconoce la condición de promotores del Plan de interés general para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila al Departamento de Economía, Industria y Empleo, al Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda y a la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

Tercero.- Se toma conocimiento de la condición de colaborador al Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad.

Cuarto.- Se declara la reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo y área de tanteo y retracto del ámbito que se recoge en el Anexo I del acuerdo, con la finalidad de ser destinados a la realización del Plan de interés general para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila.

Quinto.- Se reconoce la declaración implícita de utilidad pública de la expropiación forzosa y la necesidad de la ocupación de los bienes y derechos necesarios para la ejecución del Plan, incluidos en el citado Anexo I.

Sexto.- Se declara la aplicación del procedimiento de tasación conjunta para la tramitación del expediente expropiatorio.

Séptimo.- Se reconoce la condición de beneficiario de la expropiación a la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.

Octavo.- Se procede a la apertura del procedimiento de información pública de los bienes y derechos de necesaria ocupación. “

Posteriormente, mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de Aragón, en su reunión celebrada el 27 de abril de 2017, se adoptan entre otros, los siguientes acuerdos:

“Primero.- Declarar el interés general de Aragón del Plan para la implantación de una plataforma agroalimentaria en el municipio de Épila (Zaragoza)

Segundo.- Especificar los proyectos mediante los que se ejecutará el Plan, que según consta en la documentación aportada por el promotor y a los efectos prevenidos en el artículo 35.2 e) del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón serán los siguientes:

- Ordenación pormenorizada a nivel de Plan parcial.

- *Proyecto de reparcelación.*
- *Proyecto/s de urbanización.*
- *En aplicación de los compromisos adquiridos en el convenio marco, a los efectos de otorgar la autorización como Proyectos de Interés General de Aragón, incluir en el Plan los proyectos de construcción, correspondientes a la primera y segunda etapa del proyecto, que redactará Corporación Alimentaria Guissona, S.A., y los de urbanización complementaria. “*

Paralelamente y en cumplimiento de los acuerdos del Consejo de Gobierno de 14 de febrero y 28 de marzo de 2017, y de conformidad con la normativa vigente en materia de expropiación forzosa, se somete a información pública la relación de los bienes y derechos afectados por la expropiación forzosa con motivo de la ejecución del Plan para la implantación de una plataforma agroalimentaria en el municipio de Épila (Zaragoza), mediante anuncio de la Secretaria General Técnica del Departamento de Vertebración de Territorio, Movilidad y Vivienda en el Boletín Oficial de Aragón núm. 70 de 11 de abril de 2017 y en el tablón de anuncios de Ayuntamiento de Épila (Zaragoza).

Como consecuencia de la estimación de las alegaciones formuladas en el procedimiento por varios interesados, así como de la necesidad de incluir, en el ámbito una serie de parcelas cuya afectación no fue prevista inicialmente, y por otro lado, excluir, del ámbito ciertas parcela o parte de parcelas que se encuentran destinadas a una finalidad o servicio público de competencia de una Administración Pública, el Gobierno de Aragón, aprobó en sesión de fecha 17 de octubre de 2017, el reajuste del ámbito de afectación de terrenos para la ejecución del citado Plan, como reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonio públicos del suelo y área de tanteo y retracto. Procediéndose, a su vez, a modificar la relación de bienes y derechos afectados por la expropiación referenciada, la cual fue objeto de una nueva publicación, a los efectos de su información pública, en el Boletín Oficial de Aragón núm. 209 de 31 de octubre de 2017, en el tablón de anuncios de Ayuntamiento de Épila (Zaragoza), así como en dos diarios de mayor circulación de la provincia en esa misma fecha.

- Posteriormente fue elaborado el proyecto de expropiación, mediante el procedimiento de tasación conjunta, de los bienes y derechos necesarios para la ejecución del Plan, conforme al contenido indicado en el artículo 204 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 7/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón (en adelante TRLUA). Dicho

proyecto inicial, fue sometido a un periodo de información pública por plazo de quince días naturales mediante anuncio con fecha 20 de noviembre de 2017, en el Boletín Oficial de Aragón núm. 222, en el tablón de anuncios de Ayuntamiento de Épila (Zaragoza), así como en dos diarios de mayor circulación de la provincia en esa misma fecha.

Por último, mediante Orden del Consejero de Vertebración de Territorio, Movilidad y Vivienda de fecha 22 de diciembre de 2017, se aprueba con carácter definitivo el proyecto de expropiación, mediante el procedimiento de tasación conjunta, de los bienes y derechos necesarios para la ejecución del “Plan para la implantación de una plataforma agroalimentaria en el municipio de Épila (Zaragoza)”, siendo objeto de publicación en el Boletín Oficial de Aragón núm. 245 de fecha 26 de diciembre de 2017.

Por su parte, y de conformidad con la cláusula cuarta d) del Convenio marco de colaboración entre el Gobierno de Aragón, el Ayuntamiento de Épila y la empresa Corporación Alimentaria Guissona, S.A., para el desarrollo de su proyecto de expansión desde la Comunidad Autónoma de Aragón, le corresponde a Corporación Alimentaria Guissona actuar diligentemente para facilitar y, en su caso obtener los suelos precisos para el proyecto, de terceros, o en las condiciones legamente establecidas y conforme a lo acordado en este convenio marco. Y en virtud de dicho compromiso procede a la obtención de suelos ya incorporados en el ámbito mediante la adquisición de determinados bienes dentro del mismo, de los que era titular el Ayuntamiento de Épila, y que han sido adquiridos por Corporación Guissona a través de permuta con el Ayuntamiento de Épila mediante escritura pública de 21 de diciembre de 2017. Los cuales, y de acuerdo con la cláusula segunda 2 d) del citado Convenio marco de colaboración, han sido objeto de liberación de la citada expropiación por Orden del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, de fecha 1 de febrero de 2018, por la que se libera de la expropiación relativa al proyecto para la implantación de la plataforma agroalimentaria de Épila a determinados bienes y derechos, publicada en el BOA nº 39 de 23 de febrero de 2018.

En virtud de los compromisos de las partes adquiridas en el citado Convenio marco y los acuerdos adoptados por el Gobierno de Aragón, atendiendo al artículo 87 del Reglamento de Gestión Urbanística, deben tenerse en consideración a efectos del presente proyecto de reparcelación para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes las siguientes determinaciones:

A) Compromisos del Gobierno de Aragón

- a) Declarar el interés autonómico el Proyecto agroalimentario de expansión del grupo alimentario Guissona en Aragón.
- b) Impulsar un Plan de Interés General de Aragón de iniciativa pública, para facilitar la ejecución del proyecto. Esta labor de impulso comprenderá la redacción, tramitación, aprobación y ordenación conforme con el plan de necesidades del Proyecto agroalimentario de expansión de Corporación Alimentaria Guissona S.A, y gestión urbanística. El diseño del ámbito de ordenación deberá responder a criterios que garanticen el uso, gestión y conservación autónomos de la totalidad del recinto logístico-productivo por Corporación Alimentaria Guissona, S.A, aplicándose los módulos de reserva especiales que resulten adecuados a las características específicas y necesidades funcionales del proyecto; todo ello, conforme a la vigente normativa de ordenación del territorio, y en lo que resulte de aplicación la urbanística.
- c) Obtener el suelo preciso para la ejecución del proyecto, si es necesario mediante expropiación, determinando la sociedad autonómica que actuará como beneficiaria de la expropiación.
- d) Liberar de la expropiación a la Corporación Alimentaria Guissona S.A si, al tiempo de proceder a la expropiación, ha logrado obtener por sí misma la totalidad o parte de los suelos precisos para la ejecución del proyecto, fijando las condiciones de liberación que incluirán en todo caso la adquisición del resto de suelos del sector, una vez expropiados, y la ejecución de la urbanización del sector, conforme a lo acordado en este convenio marco, y de forma coordinada con las infraestructuras exteriores que corresponda ejecutar, conforme al mismo, al Gobierno de Aragón y al Ayuntamiento de Épila.
- f) Redactar, tramitar y aprobar el proyecto de reparcelación de la totalidad del ámbito de actuación.
- g) Transmitir a Corporación Alimentaria Guissona S.A, los terrenos precisos para el desarrollo del proyecto, conforme a la legislación reguladora de la sociedad autonómica beneficiaria, en el marco del acuerdo de liberación de la expropiación que pudiera adoptarse, por precio igual al justiprecio fijado en el expediente de tasación conjunta, incrementado con los tributos y gastos que resulten de aplicación. Cuando Corporación Alimentaria Guissona, S.A, en su caso, deba proceder a la adquisición de los terrenos en cumplimiento del acuerdo de liberación de la expropiación la sociedad autonómica beneficiaria deberá ofrecer la transmisión entre la fecha estimada de aprobación definitiva del Plan de Interés General de Aragón y la igualmente estimada para el inicio de las obras de urbanización interior del sector ordenado por el mismo (que podrá anticiparse por acuerdo unánime de las partes, si legamente es posible, a la misma fecha de aprobación del Proyecto de interés general de Aragón). No obstante, si la sociedad autonómica pudiese disponer de los terrenos en un momento anterior,

procederá a ofrecer la transmisión a Corporación Alimentaria Guissona S.A, igualmente en ejecución del acuerdo de liberación, dentro del plazo de un mes desde que haya adquirido la propiedad.

- h) Apoyar la ejecución de las Infraestructuras exteriores mediante la subvención al Ayuntamiento de Épila o, alternativamente, gestionarlas directamente por el sector público autonómico, conforme a lo que se señala en el apartado tercero de este compromiso.

B) Compromisos de grupo Alimentario Guissona

- a) Realizar las inversiones precisas para hacer posible la urbanización interior del sector resultante del PIGA y la construcción y equipamiento de las edificaciones donde se desarrollarán sus actividades, además de las edificación e infraestructuras precisas para otros usos del sector vinculados a su actividad productiva y logística.
- d) Actuar diligentemente para facilitar la obtención, y en su caso, adquisición de los suelos precisos para el proyecto, de terceros, o en las condiciones legalmente establecidas y conforme a lo acordado en este convenio marco.
- e) En el caso de que se proceda a la liberación de la expropiación, aceptar las condiciones de tal liberación, que incluirá en todo caso la adquisición del resto de los suelos del sector, una vez expropiados, y la ejecución de la urbanización del sector, conforme a lo acordado en este convenio marco, y de forma coordinada con las infraestructuras exteriores que corresponda ejecutar, conforme al mismo, al Gobierno de Aragón y al Ayuntamiento de Épila.
- i) Revertir a la Administración los suelos que hubieran sido expropiados y adquiridos por Corporación alimentaria Guissona S.A, para el desarrollo del proyecto, que no se destine al mismo, si el Grupo desiste de su ejecución, total o parcialmente, y tal desistimiento da lugar, a que conforme la normativa de expropiación forzosa, los suelos deban revertir a sus antiguos propietarios por el precio actualizado, abonando la Administración dicho precio actualizado a Corporación Alimentaria Guissona, S.A.

En atención a cuanto antecede queda claro que el impulso o iniciativa de este Plan es asumido directamente por el Gobierno de Aragón, siendo uno de sus promotores el Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, cuya Secretaria General Técnica ha llevado a cabo las labores de Dirección y Coordinación de redacción de los diferentes documentos que lo integran, teniendo atribuida la competencia para su tramitación la Dirección General de Ordenación del Territorio.

Atendiendo a los compromisos adquiridos de las partes, se redactan los documentos que conforman el citado Plan, y mediante Orden VMV/1037/2018, de 14 de junio, el Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda adopta acuerdo de aprobación inicial del Plan de Interés General para la implantación de una plataforma agroalimentaria en el término municipal de Épila (Zaragoza). Y por ende el presente Proyecto de Reparcelación, por ser uno de los documentos integrantes de dicho Plan Siendo posteriormente objeto de tramitación, de acuerdo con los trámites previstos en el artículo 41 del TRLOTA.

Por último, Suelo y Vivienda de Aragón, SLU, al disponer de los terrenos que forman parte del ámbito en calidad de propietaria, ofrece su transmisión a Corporación Alimentaria Guissona, quien manifiesta su conformidad en que dicha transmisión se produzca antes de la aprobación definitiva del Plan de Interés General de Aragón, y por tanto del proyecto de reparcelación. Transmisión que se eleva a escritura pública ante la Notario D^a. Alba Navarro Molinés de Épila, de fecha 13 de febrero de 2019, Número 51 de protocolo.

Con estos antecedentes y de conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón y el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, y demás normativa que le es de aplicación, se ha procedido a la redacción del presente Proyecto de Reparcelación, teniendo en consideración las circunstancias que la motivan y concurren.

1. 2 CIRCUNSTANCIAS O ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN

El objeto de este proyecto de reparcelación es la reorganización de la superficie total de las fincas aportadas en parcelas ajustadas al planeamiento, siguiendo lo establecido en el TRLUA, así como la ordenación pormenorizada del Sector que constituye su ámbito de actuación, con sujeción a los usos, intensidades y demás determinaciones que para él se establece en las normas urbanísticas del Plan de Interés General para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila, del que forma parte el presente proyecto de reparcelación.

1.3 PROCEDIMIENTO

1.3.1 Bases legales

- Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón.
- Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 7/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.
- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobada por Real-Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

1.3.2 Procedimiento

La elaboración, tramitación, aprobación e inscripción del Proyecto de reparcelación se efectuará según lo previsto en los artículos 147 y ss del TRLUA, en coordinación con el 41 del TRLOTA, cuyos trámites fundamentales son:

- Aprobación inicial.
- Sometimiento a información pública y audiencia de los interesados por el plazo común de un mes como mínimo.
- Aprobación definitiva

Aprobado inicialmente el Plan de Interés General para la implantación de una plataforma agroalimentaria en el término municipal de Épila (Zaragoza), y por ende el presente proyecto de reparcelación, por ser un documento integrante de dicho Plan, mediante Orden VMV/1037/2018, de 14 de junio, del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, y publicada en el «Boletín Oficial de Aragón» nº 116 de 20/06/2018.

Sometido a información y participación pública el citado Plan y el estudio ambiental estratégico, mediante anuncio de la Dirección General de Ordenación del Territorio, publicado en el «Boletín Oficial de Aragón» nº 116 de 20/06/2018.

Presentadas alegaciones, recabados los informes preceptivos conforme a la normativa aplicable, recogidos en el Documento resumen del resultado elaborado por la Dirección General de Ordenación del Territorio, y formulada la Declaración ambiental estratégica del Plan de Interés General para la implantación de una plataforma agroalimentaria en el término municipal de Épila (Zaragoza), mediante Resolución de 19 de noviembre de 2018, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (publicada en el «Boletín Oficial de Aragón» nº 251 de 31/12/2018).

Corresponde la aprobación definitiva del presente Proyecto de reparcelación, a propuesta del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, al Gobierno de Aragón, de conformidad con el citado artículo 41 del TRLOTA.

1.3.3 Documentos que lo integran

Documento I. Memoria

Documento II. Descripción de propiedades aportadas

Documento III. Propuesta de adjudicación de fincas resultantes

Documento IV. Cuenta de liquidación provisional

Documento V. Planos

1.4 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS: USOS, APROVECHAMIENTOS Y CARGAS.

Debe tenerse en consideración que el diseño del ámbito de ordenación deberá responder a criterios que garanticen el uso, gestión y conservación autónomos de la totalidad del recinto logístico-productivo por Corporación Alimentaria Guissona S.A, aplicándose los módulos de reserva especiales que resulten adecuados a las características y necesidades funcionales del proyecto; todo ello, conforme a la vigente normativa de ordenación de territorio y en lo que resulte de aplicación, la urbanística.

El suelo ordenado mediante el Plan de Interés General de Aragón se estructura según las siguientes zonificaciones, con definición de sus usos pormenorizados:

a) Productivo (PR). Zona de parcelas con uso principal o característico productivo, destinados mayoritariamente a la implantación de actividades y procesos relacionados con la industria agro – alimentaria, así como aquellos otros, de carácter coadyuvante y complementario, también productivos, que expresamente se contemplan en las presentes Normas. La regulación pormenorizada de los usos y las características de la edificación se establece en las condiciones particulares de la zona y subzonas, y en las condiciones de la edificación de las presentes Normas, así como en el Plano O1. Se diferencian las subzonas:

Subzona PR1 Usos Productivos, grado 1 (superficie total 1.708.547,72 m²)

Subzonas PR2 Usos Productivos, grado 2 (superficie total 165.799,71 m²)

b) Terciario (T). Zona de parcelas que tienen uso principal o característico el hotelero, comercial, oficinas, recreativo, de servicios, u otros lucrativos análogos, cuya regulación pormenorizada y características de la edificación, se establecen en las condiciones particulares de zona y subzona, y en las condiciones de la edificación de las presentes Normas, así como en el Plano O1. Se diferencian tres subzonas:

Subzona T1.1 (superficie 56.234,17 m²)

Subzona T1.2 (superficie 13.694,81 m²)

Subzona T2 (superficie 5.232,02 m²)

c) Infraestructuras (INF) Zona de servicios destinadas al emplazamiento de infraestructuras urbanas necesarias para el funcionamiento del ámbito, tales como centros de transformación, depósitos,

centralización de antenas u otras análogas, así como instalaciones de servicios relacionados con las mismas. Se integran en esta zona las subzonas INF1, INF2 e INF3, cuya superficie total es de 999,18 m². Sin perjuicio del derecho que asiste a los operadores para ocupación del resto de dominios público y privado del Sector, garantizado en el artículo 34.3 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones

d) Sistema local de espacios libres y zonas verdes (DV). Integrado por las parcelas sujetas a cesión a favor de la administración, destinadas a espacios libres: parques y jardines, plazas y áreas peatonales o de juego. Se integran en esta zona las subzonas DVZV-1, DVZV-2, DVZV-3.1, DVZV-3.2, DVZV-4, DVZV-5, DVZV-6, DVEL-1, DVEL-2, cuya superficie total es de 242.431,21 m²

e) Sistema de Equipamientos (DE). Integrado por los suelos de cesión obligatoria y gratuita a favor de la administración, como parte de las reservas dotacionales del sector. Se integra en esta zona la subzona DEEQ1, cuya superficie es de 3.346,96 m²

f) Sistema de Servicios Urbanos (DISU). Integrado por suelos sujetos a cesión a favor de la administración, destinados a infraestructuras de servicios urbanos. Se integra en esta zona la subzona DISU-1, cuya superficie es de 101.697,37 m².

g) Sistema viario y de aparcamientos (DIVI, DIVIP y DIAP). Constituido por los suelos de dominio y uso público destinados a circulación de peatones y vehículos, con una superficie de 45.617,67 m², y por las áreas de aparcamiento público en superficie, también sujetas a cesión gratuita a favor de la administración municipal, cuya superficie total es de 30.971,40 m². En este sistema se integran las subzonas DI-VI-1, DI-VI-2 y DI-VI-3, que corresponden con el viario interior del sector y el camino rural que discurre por el lindero suroeste del subsector 1 respectivamente, y las subzonas DI-AP-1y DI-AP-2, que corresponden a áreas de aparcamiento público.

1.5 SISTEMA DE EJECUCION.

La cláusula Segunda 1 del Convenio marco de colaboración entre el Gobierno de Aragón, el Ayuntamiento de Épila y la empresa Corporación Alimentaria Guissona, S.A., para el desarrollo de su proyecto de expansión desde la Comunidad Autónoma de Aragón, establece entre los compromisos del Gobierno de Aragón, que de conformidad con la legislación de ordenación del territorio y urbanismo, impulsara los procedimientos precisos para poner a disposición del proyecto agroalimentario de expansión de Grupo Alimentario Guissona desde Aragón, suelos que resulten viables la implantación y desarrollo de dicho proyecto, y en particular según la Cláusula Segunda 2.c) del citado Convenio, el

Gobierno de Aragón asumirá: obtener el suelo preciso para la ejecución del proyecto, si es necesario mediante expropiación.

En virtud de todo ello y dado el carácter y promoción pública del Plan de interés general para la plataforma agroalimentario de Épila, se inició como sistema de actuación de Expropiación.

No obstante, atendiendo a la cláusula segunda apartado 2.f) del Convenio marco, Suelo y Vivienda de Aragón, SLU tras el proceso expropiatorio, al disponer de los terrenos que forman parte del ámbito, ha transmitido su propiedad a Corporación Alimentaria Guissona, mediante escritura pública ante la Notario D^a. Alba Navarro Molinés, de Épila de fecha 13 de febrero de 2019, resultando más oportuno el Sistema de Gestión directa por Cooperación, en atención a lo determinado por el artículo 150 del TRLUA

1.6 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.

La delimitación del ámbito del Proyecto de reparcelación constituye un aspecto esencial en el proceso de gestión urbanística, ya que supone la concreción del marco físico en el que desenvolverse la operación jurídica y técnica de compensación de beneficios y cargas.

Su ubicación es de obligado cumplimiento habida cuenta la cláusula Quinta del Convenio marco de colaboración entre el Gobierno de Aragón, el Ayuntamiento de Épila y la empresa Corporación Alimentaria Guissona, S.A., para el desarrollo de su proyecto de expansión desde la Comunidad Autónoma de Aragón, y en cumplimiento de la misma, del Acuerdo del Consejo de Gobierno de Aragón en sesión de 28 de marzo de 2017, en el que se determina el ámbito previsto para el Plan de interés general para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila.

Posteriormente por Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 17 de octubre de 2017, se aprueba el reajuste del ámbito de afectación de terrenos para la ejecución del citado Plan, con idéntica declaración de reserva de terrenos y declaración implícita de utilidad pública de la expropiación

En nuestro caso, por tanto, la unidad reparcelable está integrada por el ámbito del *Plan de Interés General de Aragón para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila (Zaragoza)*, ubicado en el término municipal de Épila (Zaragoza) y la vía pecuaria denominada Cañada Real de Tabuena, que suman una superficie total de 2.452.646,36 m².

Constituyen dicho ámbito los terrenos clasificados por las vigentes Normas Subsidiarias Municipales como Suelo No Urbanizable Genérico cuya superficie asciende a 2.427.956,20 m².

Por último, hay otras dos porciones de suelo afectadas por el PIGA cuya clasificación actual debe ser la de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, en aplicación de legislación sectorial específica en cada caso. Son las referidas en los dos párrafos siguientes.

De una parte los suelos inventariados como Dominio Público Pecuario (Cañada Real de Tabuena), con una superficie total de 27.356,81 m² en el ámbito objeto de ordenación, cuyo trazado requiere una modificación puntual, mediante el procedimiento administrativo específico, cuyo resultado se incorpora como Anexo al PIGA que aquí nos ocupa, y que no sólo no supone una reducción de la superficie de dicha Cañada, sino que se incrementa significativamente, en 5.618,98 m², al pasar en su nueva concreción a una extensión de 32.975,79 m², en lo que se refiere al tramo que sustituye, por modificación, al que queda incorporado al ámbito del PIGA.

De otra parte el barranco de La Matanza, que constituye dominio público hidráulico, razón por la que también tiene la consideración de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido. El PIGA, además de no alterar ni el trazado de dicho barranco, ni su clasificación, garantiza que en su zona de policía, hasta a cien metros de sus límites por ambas márgenes, no podrán implantarse edificaciones de ningún tipo, al estar calificados los suelos incluidos en dicha zona de policía, bien como zonas verdes públicas, bien como viales o suelos libres, de titularidad también pública, para estacionamiento en superficie.

Es por ello, y tal y como se acaba de indicar, que los terrenos que constituyen el ámbito objeto de ordenación pormenorizada mediante el presente PIGA tienen una superficie total de 2.419.670,57 m², que no incluye los suelos correspondientes a la reposición del tramo de la Cañada Real de Tabuena.

El Sector ordenado mediante este instrumento está distribuido en dos subsectores separados entre sí por la carretera autonómica A-1305, que conecta con la autovía estatal A2.

De la superficie total del ámbito objeto de esta ordenación pormenorizada con una superficie de 2.419.670,57 m², corresponden 2.067.218,19 m² al subsector 1 y los restantes 352.452,38 m² al subsector 2.

- El subsector 1, de 2.067.218,19 m², queda situado al suroeste de la carretera autonómica A-1305. Se desarrolla de forma longitudinal, en dirección SE-NO, siguiendo el trazado de esta vía, con la cual es colindante. Alcanza una longitud global aprox. de 3.200 m y una anchura de entre 750 y 800 m, si bien esta dimensión no es constante debido al trazado irregular del límite sur del subsector. Sus linderos son los siguientes:
 - .- Noreste: carretera autonómica A-1305.
 - .- Suroeste: parcelas rústicas del polígono 24 (parcelas 724, 528, 540, 543, 388, 393, 394, 395 y 396), Camino de las Celias, Camino de la paridera de Juan Antonio y Cañada Real de Tabuena.
 - .- Sureste: autovía A-2.
 - .- Noroeste: camino de los viñateros.
- El subsector 2, de 352.452,38 m², queda situado al noreste de la carretera autonómica A-1305, se encuentra dividido por el Barranco de la Matanza que lo atraviesa en dirección SE-NO. Ocupa el ángulo delimitado por la A-1305 y el polígono industrial El Sabinar. El límite colindante con la carretera autonómica tiene una longitud de 650 m y el extremo colindante con el polígono El Sabinar 900 m. Al norte, el subsector queda cerrado por un perímetro muy irregular. Sus linderos son los siguientes:
 - .- Noreste: camino del Sabinar y barranco de la Matanza.
 - .- Suroeste: carretera autonómica A-1305 y barranco de la Matanza.
 - .- Sureste: polígono industrial El Sabinar.
 - .- Noroeste: Cañada Real de Tabuena y parcelas rústicas del polígono 24 (parcelas 104 y 102).

1.7 RELACIÓN DE PROPIETARIOS

Los suelos a que afecta el presente Plan de Interés General de Aragón están integrados por un total de 270 parcelas diferenciadas, cuya superficie total asciende a 2.452.646,36 m² distribuidas entre cuatro titulares diferentes. Por orden de mayor a menor participación en la propiedad, se agrupan según se resume a continuación:

- Corporación Alimentaria Guissona, S.A., es titular de un total de 262 fincas aportadas, cuya superficie total es de 2.405.308,38. De las cuales, 95 fincas aportadas, cuya superficie total es de 944.218,38 m²; es titular como consecuencia de la permuta formalizada con las fincas antes titularidad del Ayuntamiento de Épila (ubicadas en el Sector ordenado por el PIGA); y por otro, 167 fincas aportadas, cuya superficie total es de 1.461.090,00 m², es titular como consecuencia de la transmisión por SVA, de las fincas aportadas derivadas del proceso expropiatorio.
- El Ayuntamiento de Épila mantiene la titularidad de fincas correspondientes a caminos de propiedad local que serán sustituidas por otros viales (caminos). En total las fincas aportadas por el Ayuntamiento de Épila, por este concepto, son 7, cuya superficie suma 19.981,17 m².
- El Gobierno de Aragón es titular de la Cañada Real de Tabuena, con una superficie de 27.356,81 m², (sin perjuicio de su sustitución por modificación del trazado de dicha vía pecuaria que garantizará su reposición, con una nueva superficie de 32.975,79 m²)

1.8 CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS TERRENOS AFECTADOS

Los derechos de los afectados se establecerán, de acuerdo con la legislación vigente, y teniendo en consideración el Convenio Marco y demás acuerdos adoptados.

1.8.1 Definición de los derechos aportados. Situación catastral y registral.

Los derechos de los afectados se han concretado partiendo del contenido de los títulos facilitados así como de la información catastral.

Los datos relativos a la propiedad y superficie se recogen de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de manera que en caso de discrepancia entre el título y la realidad se ha optado por recoger la superficie real, de acuerdo con el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística y los artículos 3 y 8 del citado Reglamento sobre inscripción en el registro y tomando como base el proyecto de expropiación aprobado. Todos estos datos se recogen en las fichas de las parcelas aportadas (Documento II).

1.8.2 Cuantificación del aprovechamiento de los derechos aportados

En el ordenamiento jurídico urbanístico, para la equidistribución de beneficios y cargas, se establece que el derecho de los propietarios afectados es proporcional a la superficie de sus parcelas respecto a la totalidad de la Unidad de Ejecución, conforme a lo dispuesto en los artículos 142 y siguientes TRLUA y al artículo 86 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien en el presente proyecto, tal y como se ha indicado no procede establecer criterios para definir y cuantificar los derechos de los afectados dado que todas las fincas que forman parte de la unidad reparcelable son las que proceden de la expropiación.

1.8.3 Cálculo de aprovechamientos

Para definir los derechos, en las Normas urbanísticas del Documento de Ordenación Urbanística, se proponen en cuanto a los lucrativos, tres usos diferenciados: Productivo, Terciario e Infraestructuras. Las condiciones de edificabilidad para cada uno de ellos también han quedado referidas, sin que se considere necesaria la aplicación de coeficientes de homogeneización, en lo que afecta al cálculo del aprovechamiento del Sector.

A efectos de cálculo del aprovechamiento del sector puede resumirse lo siguiente:

Uso lucrativo	superficie edificable (m2)
Productivo	1.532.637,89
Terciario	50.685,86
Infraestructuras	999,18
Total	1.584.322,93

Dado que la superficie total del Sector asciende a 2.419.670,57 m² (1.950.507,61 m² en usos lucrativos, más 469.162,96 en usos públicos, sin incluir la correspondiente a la Cañada Real de Tabuena), resulta el siguiente aprovechamiento medio:

$$\text{Am sector} = 1.584.322,93 / 2.419.670,57 = 0,654768$$

1.8.4 Definición y valoración de las cargas de los terrenos aportados

No procede el establecimiento de criterios de definición y valoración de las cargas de los terrenos afectados ya que el Plan de Interés General dado su carácter y promoción pública, se inició como sistema de actuación de Expropiación. Siendo el Gobierno de Aragón la administración expropiante, y el sujeto beneficiario de la expropiación la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. El importe establecido como justiprecio de los bienes y derechos expropiados incluía la valoración de todos los afectados (suelo, bienes anejos al suelo, etc). Sin que la actual definición del sistema de actuación como de Cooperación, tal y como se indica en el punto 1.5, suponga alteración con respecto al establecimiento de los citados criterios.

Las servidumbres existentes se mantienen, y en su mayoría quedan soterrados bajo suelos calificados como público:

- El oleoducto más próximo a la autovía A 2, y el Gaseoducto que discurre próximo y paralelo a él, queden soterrados bajo suelos calificados para usos públicos, mayoritariamente zona verde y, en el resto, viario.

- El oleoducto situado más al nor-oeste, que atraviesa la parcela PR 2 y que, por razones funcionales, no puede ser afectada por espacios de uso público, se impone que quede bajo viarios de uso privado, con anchura mínima libre de edificación de 10,00 mts, a cada lado del eje del oleoducto.

1.9 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE SUPERFICIES ADJUDICADAS

Para valorar las superficies adjudicadas se ha utilizado el aprovechamiento que las Normas urbanísticas del Documento de Ordenación urbanística otorga a cada tipo de zona y uso característico.

Las parcelas resultantes se adjudican íntegramente a Corporación Alimentaria Guissona, S.A., en proporción a los derechos generados por las parcelas apartadas, además de las correspondientes por cesión obligatoria, y gratuita y libre de cargas, a la Administración.

Las propiedades relativas a la vía pecuaria y a los caminos municipales se reponen con su mismo uso y titularidad pero con distinta localización.

1.10 CRITERIOS DE ADJUDICACION

Todas las parcelas resultantes de dominio y uso privado, se adjudican íntegramente a Corporación Alimentaria Guissona S.A, a excepción, de las que correspondan a la Administración, por cesión obligatoria y gratuita de los sistemas generales y dotaciones locales y por cesión del suelo correspondiente al diez por ciento mínimo del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

1.10.1. Cuadro de valoración de superficies lucrativas resultantes por adjudicatario.

USO / PARCELA	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD
Uso Productivo				
PR 1	Corporación Alimentaria Guissona	1.708.547,72	0,80	1.366.838,18
PR 2.1	Ayuntamiento de Épila: 50 % Comunidad Autónoma de Aragón: 50 %	18.088,07	1,00	18.088,07
PR 2.2	Ayuntamiento de Épila: 50 % Comunidad Autónoma de Aragón: 50 %	147.711,64	1,00	147.711,64
Suma Productivo		1.874.347,43		1.532.637,89
Uso Terciario				
T 1.1	Corporación Alimentaria Guissona	56.234,17	0,65	36.552,21
T 1.2	Corporación Alimentaria Guissona	13.694,81	0,65	8.901,63
T 2	Ayuntamiento de Épila: 59,549 % Comunidad Autónoma de Aragón: 40,451 %	5.232,02	1,00	5.232,02
Suma Terciario		75.161,00		50.685,86
Uso Infraestructuras				
INF 1	Comunidad Autónoma de Aragón	771,15	1,00	771,15
INF 2	Comunidad Autónoma de Aragón	177,46	1,00	177,46
INF 3	Comunidad Autónoma de Aragón	50,57	1,00	50,57
Suma Infraestructuras		999,18		999,18
SUMA Usos lucrativos		1.950.507,61		1.584.322,93

1.10.2 Cuadro de cesiones

De conformidad con el artículo 44.1 del TRLOTA "En el caso del que la ejecución del Plan o proyecto de interés general llevara aparejada la urbanización de los terrenos afectados, se aplicara las siguientes reglas:

a) El promotor habrá de aportar la propuesta de convenio interadministrativo con el municipio en relación con el momento y las condiciones de recepción por este de la urbanización, y en su caso, la asunción de la tutela de la entidad de conservación, las cesiones obligatorias, la cesión de aprovechamiento y, en general, sobre la gestión del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón.

En este sentido deberá tenerse en consideración, la propuesta de Texto *del "Convenio entre el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Épila para regular las cesiones obligatorias, la cesión del aprovechamiento, y el momento y condiciones de recepción de la urbanización del Plan de Interés General para la Implantación de una Plataforma Agroalimentaria en Épila (Zaragoza)"*, objeto de tramitación y pendiente de aprobación, cuyo texto se adjunta como anexo del Plan.

Según dicha propuesta de texto, el Gobierno de Aragón y el Excmo. Ayuntamiento de Épila, se comprometen al reparto igualitario del aprovechamiento medio generado en virtud del aprovechamiento lucrativo del Plan y que está previsto sea del 10,8583 % del total del ámbito, y a la cesión al Ayuntamiento de Épila de los equipamientos públicos y dotaciones locales que son objeto de cesión obligatoria; al mismo tiempo, que consideran conveniente el mantenimiento de la titularidad del Gobierno de Aragón en relación a aquellas parcelas dotacionales que sirven de soporte a servicios de competencia autonómica, tales como la ampliación de la Carretera Autonómica A-1305 y la Cañada Real de Tabuena. Todo ello, según el siguiente detalle:

USO / PARCELA	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	OTROS DATOS
Zonas verdes			
DVZV-1	Ayuntamiento de Épila	73.530,59	Ocupación máxima 5%
DVZV-2	Ayuntamiento de Épila	6.642,42	Ocupación máxima 5%
DVZV-3.1	Ayuntamiento de Épila	40.779,96	Ocupación máxima 5%
DVZV-3.2	Ayuntamiento de Épila	5.839,95	Ocupación máxima 5%
DVZV-4	Ayuntamiento de Épila	59.919,78	Ocupación máxima 5%
DVZV-5	Ayuntamiento de Épila	48.801,81	Ocupación máxima 5%
DVZV-6	Ayuntamiento de Épila	2.546,61	Ocupación máxima 5%
DV-EL-1	Ayuntamiento de Épila	3.115,38	Ocupación máxima 5%
DV-EL-2	Ayuntamiento de Épila	1.254,71	Ocupación máxima 5%
Suma zonas verdes		242.431,21	Ocupación máxima 5%
Equipamientos			
DEEQ-1	Ayuntamiento de Épila	3.346,96	Edificabilidad: 3.346,95 m2
DISU-1	Ayuntamiento de Épila	101.697,37	Edificabilidad: 5.084,86 m ² (5%)
Suma equipamientos		105.044,33	Edificabilidad: 8.431,81 m ²
Aparcamiento público			
DI-AP-1	Ayuntamiento de Épila	13.715,18	Capacidad: 258 plazas (37 camiones)
DI-AP-2	Ayuntamiento de Épila	17.256,22	Capacidad: 304 plazas (70 camiones)
Suma aparcamiento		30.971,40	Capacidad: 562 plazas (107 camiones)
Viario público			
DI-VI-1	Ayuntamiento de Épila	871,45	
DI-VI-2	Ayuntamiento de Épila	25.544,31	Capacidad: 400 plazas
DI-VI-3	Ayuntamiento de Épila	19.201,91	Ampliación camino sur-oeste
Suma viarios públicos		45.617,67	
Sistemas Generales			
SGNUE	Comunidad Autónoma de Aragón	32.975,79	Reposición Cañada Real Tabuena
SGSC	Comunidad Autónoma de Aragón	13.920,58	Accesos
SGNU	Comunidad Autónoma de Aragón	27.954,82	Reserva ampliación carreteras
Suma Sistemas Generales		74.851,19	
Suma Usos Dotacionales		498.915,80	A efectos de determinar la superficie del Sector no se computará la superficie correspondiente a reposición de la Cañada Real de Tabuena
Suma Dotaciones sin Cañada Real Tabuena		465.940,01	Superficie a considerar para determinación superficie total del Sector, y de su aprovechamiento medio.

1.10.3 Cuadro general adjudicaciones

Parcelas lucrativas					
Denominación	Adjudicatario	Superficie	Uso	Edificabilidad/ otros datos	Cuota participación Cuenta de liquidación provisional
PR 1	Corporación Alimentaria Guissona	1.708.547,72	Productivo grado 1	1.366.838,18	96,7816 %
PR 2.1	Ayuntamiento de Épila: 50 % Comunidad Autónoma de Aragón: 50 %	18.088,07	Productivo grado 2	18.088,07	0 %
PR 2.2	Ayuntamiento de Épila: 50 % Comunidad Autónoma de Aragón: 50 %	147.711,64	Productivo grado 2	147.711,64	0 %
T 1.1	Corporación Alimentaria Guissona	56.234,17	Terciario grado 1	36.552,21	2,5881 %
T 1.2	Corporación Alimentaria Guissona	13.694,81	Terciario grado 1	8.901,63	0,6303 %
T 2	Ayuntamiento de Épila: 59,549 % Comunidad Autónoma de Aragón: 40,451 %	5.232,02	Terciario grado 2	5.232,02	0 %
INF 1	Comunidad Autónoma de Aragón	771,15	Infraestructura	771,15	0 %
INF 2	Comunidad Autónoma de Aragón	177,46	Infraestructura	177,46	0 %
INF 3	Comunidad Autónoma de Aragón	50,57	Infraestructura	50,57	0 %
Subtotal Lucrativos		1.950.507,61		1.584.322,93	
Parcelas Dotacionales					
Denominación	Adjudicatario	Superficie	Uso	Edificabilidad	
DVZV-1	Ayuntamiento de Épila	73.530,59	Zonas verdes	Ocupación máxima 5%	0 %
DVZV-2	Ayuntamiento de Épila	6.642,42	Zonas verdes	Ocupación máxima 5%	0 %
DVZV-3.1	Ayuntamiento de Épila	40.779,96	Zonas verdes	Ocupación máxima 5%	0 %
DVZV-3.2	Ayuntamiento de Épila	5.839,95	Zonas verdes	Ocupación máxima 5%	0 %
DVZV-4	Ayuntamiento de Épila	59.919,78	Zonas verdes	Ocupación máxima 5%	0 %
DVZV-5	Ayuntamiento de Épila	48.801,81	Zonas verdes	Ocupación máxima 5%	0 %
DVZV-6	Ayuntamiento de Épila	2.546,61	Zonas verdes	Ocupación máxima 5%	0 %

DV-EL-1	Ayuntamiento de Épila	3.115,38	Espacios Libres	Ocupación máxima 5%	0 %
DV-EL-2	Ayuntamiento de Épila	1.254,71	Espacios Libres	Ocupación máxima 5%	0 %
DEEQ-1	Ayuntamiento de Épila	3.346,96	Equipamientos	3.346,96	0 %
DISU-1	Ayuntamiento de Épila	101.697,37	Equipamientos Servicios urbanos	5.084,87 m ² (5%)	0 %
DI-AP-1	Ayuntamiento de Épila	13.715,18	Aparcamientos	Capacidad: 258 plazas	0 %
DI-AP-2	Ayuntamiento de Épila	17.256,22	Aparcamientos	Capacidad: 304 plazas	0 %
VI-P-1	Corporación Alimentaria Guissona	3.222,95	Viaro privado de uso público	Viaro privado / Uso público	0 %
SGNUE	Comunidad Autónoma de Aragón	32.975,79	Sistema General	Reposición Cañada Real Tabuena	0 %
SGSC	Comunidad Autónoma de Aragón	13.920,58	Sistema General	Accesos	0 %
SGRSC	Comunidad Autónoma de Aragón	27.954,35	Sistema General	Reserva ampliación carreteras	0 %
Subtotal Dotacionales		502.138,75			
Subtotal Dotaciones sin Cañada Real Tabuena.		469.162,96			
TOTAL					

En virtud de todo lo anterior, figura como adjudicatario Corporación Alimentaria Guissona S.A. De manera que en la Cuenta de Liquidación provisional, su saldo se distribuirá entre las parcelas resultantes en proporción al aprovechamiento adjudicado a las mismas.

En la descripción de las fincas resultantes se indica el aprovechamiento de cada parcela con referencia a la edificabilidad máxima materializable y la tipología y uso.

Y por último, la vía pecuaria existente denominada "Cañada Real" que atraviesa el ámbito, cuya titularidad corresponde al Gobierno de Aragón, ha sido objeto de desafectación reponiéndose con su mismo uso pero con distinta localización. Así como, los caminos rurales de titularidad municipal que igualmente se reponen con su mismo uso y distinta localización.

Partiendo de los datos anteriores, la concreción de las superficies adjudicadas a cada propietario, se efectúa en el Documento III, denominado "propuesta de Adjudicación de Fincas resultantes", en el que se señala el aprovechamiento urbanístico que corresponde a cada parcela.

1.11 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE PLANTACIONES, EDIFICIOS E INSTALACIONES

No procede el establecimiento de valoración de edificios y demás elementos que deba demolerse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios, ya que los adjudicatarios correrán con todos los gastos de urbanización correspondientes al Plan de Interés General para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila y por tanto, ningún derecho a tener en cuenta en la liquidación provisional.

1.12 CRITERIOS DE VALORACION DE LAS INDEMNIZACIONES EN METALICO POR EXCESO Y DEFECTO EN LAS ADJUDICACIONES

No existen excesos o efectos en las valoraciones, por lo que no se contemplará indemnización alguna por este concepto.

Marzo de 2019

Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo.

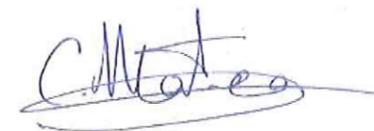
Coordinación y Dirección

Carmelo Bosque Palacín



Director General de Urbanismo, Arquitecto

M^a Carmen Mateo Bartolomé



Licenciada en Derecho

Laura Fernández Dorado



Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Marta P. Castillo Fornies



Licenciada en Derecho