



**INFORME DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE ECONOMÍA, PLANIFICACIÓN Y EMPLEO RELATIVO A LA PROPUESTA DE REAJUSTE DE LA DELIMITACION DEL ÁMBITO FORMULADA POR EL PROMOTOR Y A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE LOS TRÁMITES DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS DE NECESARIA OCUPACIÓN AFECTADOS POR LA EXPROPIACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICA PLAZA 4.0.**

**A. ANTECEDENTES DE HECHO**

1. Con fecha 9 de marzo de 2022, el Gobierno de Aragón acordó *«Declarar el proyecto promovido por la mercantil CIPSA NORTE S.L. para la implantación de la Plataforma Logística denominada «PLAZA 4.0» en los municipios de Zaragoza y La Muela, que se tramitará como un Plan de Interés General de Aragón (PIGA), como una inversión de interés autonómico y de interés general de Aragón a todos los efectos establecidos en la legislación de ordenación del territorio, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 7 bis) del Decreto-Ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica de Aragón y con los efectos previstos en dicho decreto-ley.»*.

Dicho acuerdo se notificó a la mercantil solicitante, a los propietarios de las parcelas incluidas en la delimitación del ámbito y en la relación de bienes y derechos afectados y a la mercantil autonómica ARAGON PLATAFORMA LOGÍSTICA S.A.U. Asimismo, se publicó en el Boletín Oficial de Aragón número 54, de 18 de marzo de 2022.

2. Mediante Anuncio de la Secretaría General Técnica del Departamento de Economía, Planificación y Empleo, publicado en el Boletín Oficial de Aragón núm. 55 de 21 de marzo, se sometió a información pública la relación de bienes y derechos de necesaria ocupación afectados por la expropiación y se concedió un plazo de veinte días hábiles para que los titulares de los bienes y derechos afectados y todas las demás personas o entidades interesadas, pudiesen formular por escrito las alegaciones que considerasen oportunas, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa y en su Reglamento de desarrollo.
3. Dicha relación se publicó en el diario «El Periódico de Aragón» el día 21 de marzo de 2022 y en el Tablón de Anuncios de los Ayuntamientos de Zaragoza y La Muela, los días 21 de marzo y 29 de abril de 2022, respectivamente.
4. Alegaciones formuladas por las mercantiles AZCOSTA, S.A y BECALCO, S.L.:
  - a) Con fecha 7 de abril de 2022 tuvo entrada en el Registro Electrónico General de Aragón un escrito de alegaciones formulado por las mercantiles AZCOSTA, S.A y BECALCO, S.L. en el que, de acuerdo con la fundamentación expresada en dicho escrito, solicitan



que se «*tenga a las sociedades comparecientes por opuestas, por razones formales y de fondo, a la declaración implícita de utilidad pública de la expropiación forzosa y necesidad de ocupación de los bienes y derechos incluidos en el Anexo II del acuerdo del Gobierno de Aragón de 9 de marzo de 2022 para la ejecución de un “Plan de Interés General de Aragón” cuyo ámbito y contenido se desconoce, y, en virtud de esta fundada oposición, declare la ilegalidad, por arbitraria, de la aplicación que se pretende de la “causa expropiandi” respecto de los bienes señalados de las sociedades comparecientes, declarando derivadamente de lo anterior la injustificada condición de “beneficiario de la expropiación” de la sociedad Cipsa Norte, S.L. y del procedimiento de “tasación conjunta”*».

- b) Con fecha 18 de abril de 2022 se dictó resolución por el Secretario General Técnico de Economía, Planificación y Empleo dando contestación a determinadas cuestiones planteadas por las citadas mercantiles en relación con la documentación del expediente y aclarando alguna de las afirmaciones realizadas en el escrito presentado. Dicha resolución fue notificada electrónicamente en la misma fecha.
- c) Con posterioridad, el 23 de abril de 2022 tiene entrada en el Registro Electrónico General de Aragón un escrito de alegaciones adicionales a la notificación de la resolución de 18 de abril de 2022 antecitada, en el que las mercantiles alegantes reiteran la solicitud formulada en el escrito de alegaciones de 7 de abril de 2022.
- 5. Alegaciones formuladas por Doña Blanca Andrés Alamán, actuando en nombre y representación de Doña Silvia Gracia Fernández, D. Jesús Cristobal Gracia Fernández, D<sup>a</sup> Pilar Gracia Yela, y D. Claudio García- Quilón Zarceño:**
- a) Con fecha 19 de abril de 2022 tuvo entrada en el Registro Electrónico General de Aragón cuatro escritos de alegaciones formulados por Doña Blanca Andrés Alamán, actuando en nombre y representación de Doña Silvia Gracia Fernández, D. Jesús Cristobal Gracia Fernández, D<sup>a</sup> Pilar Gracia Yela, y D. Claudio García- Quilón Zarceño, en el que, de acuerdo con la fundamentación expresada en dicho escrito, solicitan que se anule y deje sin efecto el Acuerdo del Gobierno de Aragón de 9 de marzo de 2022 publicado mediante Orden EPE 282/2022, de 14 de marzo (BOA de 18 de marzo), «*por incurrir en diversos motivos de nulidad de pleno derecho y en otras varias causas de ilegalidad, que han quedado expuestas y razonadas a lo largo del presente escrito*».
- b) Mediante resolución de 20 de abril de 2022 (notificada electrónicamente el 22 de abril) se requirió a los alegantes para que, a efectos de su correcta calificación jurídica por la Administración, aclarase si los escritos presentados en fecha 19 de marzo constituían un recurso de reposición contra el acuerdo del Gobierno de Aragón de 9 de marzo de 2022, o bien, unas alegaciones formuladas dentro del periodo de información pública referido en el dispositivo séptimo del citado acuerdo del Gobierno de Aragón y adoptado mediante Anuncio de la Secretaria General Técnica del Departamento de Economía, Planificación y Empleo por el que se sometió a información pública la relación de bienes y derechos de necesaria ocupación.



- c) Con fecha 20 de abril de 2022 se presentan en el Registro Electrónico General de Aragón cuatro nuevos escritos de alegaciones formulados por Doña Blanca Andrés Alamán, en nombre de los representantes anteriormente relacionados, dentro del trámite de información pública de la relación de bienes y derechos de necesaria ocupación afectados por la expropiación con motivo de la ejecución del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de la Plataforma Logística denominada "Plaza 4.0", en el que se indica:

*« (...) tenga por efectuadas las pertinentes advertencias sobre la nulidad de pleno derecho del procedimiento indicado, que incurre en arbitrariedad y en un claro fraude de ley, vulnera principios esenciales del Estado de Derecho, infringe derechos constitucionalmente protegidos, y debe por ello anularse y dejarse sin efecto; con carácter subsidiario, tenga por hechas las manifestaciones pertinentes en relación con la titularidad de los terrenos afectados en caso de continuar adelante con la tramitación del procedimiento expropiatorio, y sin perjuicio de la reserva de acciones que esta parte efectúa para ejercitar en la forma que resulte legalmente procedente para acreditar la concurrencia de los distintos motivos de nulidad invocados en el presente escrito y en las alegaciones presentadas respecto del Acuerdo adoptado en fecha 9 de marzo del presente año por el Gobierno de Aragón en relación con el citado Plan de Interés General de Aragón y su declaración como inversión de interés autonómico».*

- d) Con fecha 6 de mayo de 2022 tiene entrada en el Registro Electrónico General de Aragón la contestación a la solicitud de aclaración formulada, en la que, de forma resumida, se indica que el escrito de alegaciones de 19 de abril de 2022 *«es una solicitud de declaración de nulidad del citado Acuerdo de 9 de marzo del Gobierno de Aragón (...) Y todo ello antes de acudir a la vía jurisdiccional para solicitar la anulación de dicho acto administrativo por si el Gobierno de Aragón, como decimos, tomaba en consideración tales argumentos y reconocía la nulidad de pleno derecho del repetido Acuerdo, procediendo a adoptar acuerdo de revocación o anulación de su decisión de 9 de marzo, al tratarse de un acto de gravamen en lo que se refiere a mis representados, como queda constatado ya en el resto de actuaciones desarrolladas».*
6. Todas las alegaciones formuladas fueron trasladadas a la mercantil CIPSA NORTE S.L. en su condición de promotora del proyecto y beneficiaria de la expropiación, para la emisión del correspondiente informe. Dicho informe tuvo entrada en el Registro Electrónico General de Aragón el 19 de mayo de 2022 y en él se solicita la desestimación íntegra de las alegaciones vertidas por los propietarios, bien por las razones apuntadas en dicho informe, bien por no hallar correspondencia en el trámite procedimental.
7. Con fecha 20 de julio de 2002 se presentaron alegaciones complementarias por parte de la mercantil promotora CIPSA NORTE S.L., en las que el promotor se pronuncia sobre concretas alegaciones referidas a las parcelas incluidas en dicha relación y se pone de manifiesto la existencia de un pequeño reajuste en la delimitación inicial del ámbito.



De las alegaciones adicionales formuladas por el promotor del proyecto y documentación aportada se constata la inclusión en el ámbito inicial delimitado que fue aprobado por el Gobierno de Aragón en el acuerdo de 9 de marzo de 2022, de pequeñas superficies que tienen su origen en determinadas alegaciones formuladas sobre las parcelas, en ajustes topográficos, en necesidades de ordenación del ámbito y de ejecución de accesos, así como de la inclusión de caminos, alguno de ellos solicitados por los alegantes. La propuesta formulada por el promotor supone que la delimitación inicial del ámbito de 2.400.771 m<sup>2</sup> es objeto de pequeños ajustes en una superficie de 20.500,03 m<sup>2</sup>, que representa una superficie inferior al 1% del ámbito previamente delimitado y da como resultado final una superficie total del ámbito de 2.421.271,03 m<sup>2</sup>.

8. Mediante Resolución de la Secretaría General Técnica de Economía, Planificación y Empleo de 27 de julio de 2022 se acordó someter a un nuevo trámite de información pública la propuesta de reajuste de la delimitación del ámbito formulada por el promotor y la relación de bienes y derechos de necesaria ocupación afectados por la expropiación con motivo de la ejecución del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de la Plataforma Logística denominada «PLAZA 4.0» en los municipios de Zaragoza y La Muela, con carácter previo al acuerdo que adopte el Gobierno de Aragón sobre la aprobación definitiva de la delimitación del ámbito del PIGA y de la Relación de Bienes y Derechos afectados por la expropiación.

Dicha resolución fue notificada personalmente a todos los interesados en el procedimiento.

9. Mediante Anuncio de la Secretaría General Técnica del Departamento de Economía, Planificación y Empleo, publicado en el Boletín Oficial de Aragón núm. 151 de 4 de agosto de 2022, se sometió a un nuevo trámite de información pública la propuesta de reajuste de la delimitación del ámbito formulada por el promotor y la relación de bienes y derechos de necesaria ocupación afectados por la expropiación, concediendo un nuevo plazo de 20 (veinte) días hábiles para formular alegaciones.

Dicha relación se publicó en el diario «El Periódico de Aragón» el día 4 de agosto de 2022 y en el Tablón de Anuncios de los Ayuntamientos de Zaragoza y La Muela.

10. Durante dicho trámite de información pública se han presentado las siguientes alegaciones:
  - a) INVERSIONES VALENZUELA SL: 09/08/2022
  - b) AZCOSTA, S.A. Y BECALCO, S.L.: 31/08/2022
  - c) BLANCA MARIA ANDRES ALAMAN (herederos de Jesús Gracia Yela): 01/09/2022
  - d) ENERLAND GENERACIÓN SOLAR 4 S.L.: 01/09/2022
  - e) ENERLAND GENERACIÓN SOLAR 5 S.L.: 02/09/2022
  - f) ENERLAND GENERALCIÓN SOLAR 23 S.L.: 02/09/2022



- g) LONDRES 1908 SOLAR S.L. (ENERLAND): 02/09/2022
- h) MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA: 05/09/2022
- i) D. ABILIO SANZ LLORENTE: 14/09/2022

11. Todas las alegaciones formuladas fueron trasladadas a la mercantil CIPSA NORTE S.L. en su condición de promotora del proyecto y beneficiaria de la expropiación, para la emisión del correspondiente informe. Dicho informe tuvo entrada en el Registro Electrónico General de Aragón el 23 de septiembre de 2022.
12. Con posterioridad, en fecha 28 de septiembre de 2002, se presenta un nuevo escrito de alegaciones por CIPSA NORTE con objeto de determinar la relación definitiva de bienes y derechos resultante tras este segundo periodo de información pública. Se aporta información y documentación relativa la exclusión de determinadas parcelas de la Relación y se acompaña la relación definitiva de bienes y derechos a expropiar.

## B. CONSIDERACIONES PREVIAS

1. Con carácter previo a la valoración individualizada de las alegaciones formuladas, resulta preciso indicar que por parte de las mercantiles AZCOSTA, S.A y BECALCO, S.L. y por Doña Silvia Gracia Fernández, D. Jesús Cristobal Gracia Fernández, D<sup>a</sup> Pilar Gracia Yela, y D. Claudio García- Quilón Zarceño, se han interpuesto sendos recursos ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón frente a la Orden EPE/282/2022, de 14 de marzo por la que se da publicidad al acuerdo de 9 de marzo de 2022 del Gobierno de Aragón, por el que se declara como inversión de interés autonómico el proyecto promovido por la mercantil CIPSA NORTE, S.L. para la implantación de la Plataforma Logística denominada "PLAZA 4.0" en los municipios de ZARAGOZA y LA MUELA, y contra el Convenio Marco de Colaboración suscrito el 2 de febrero de 2022 entre el Gobierno de Aragón, ARAGON PLATAFORMA LOGISTICA, S.A.U. y CIPSA NORTE, S.L..

Dado que parte del contenido de las alegaciones inciden en el contenido de los actos administrativos objeto de recurso, nos remitimos a la resolución judicial que se adopte en relación con las cuestiones planteadas.

2. En consecuencia, el presente informe dará contestación únicamente a aquellas alegaciones formuladas en los trámites de información pública de la relación de bienes y derechos de necesaria ocupación incluida en los Anuncios de la Secretaría General Técnica del Departamento de Economía, Planificación y Empleo, publicados en el Boletín Oficial de Aragón y 4 de agosto de 2022, esta última incluyendo la propuesta de reajuste de la delimitación del ámbito formulada por el promotor y la relación de bienes y derechos de necesaria ocupación afectados derivada del reajuste propuesto.



Los trámites de información pública tienen por finalidad conceder a las partes la posibilidad de formular alegaciones por un plazo de 20 días, de acuerdo con lo previsto en la normativa de expropiación forzosa (artículos 18 y 19 de la ley de Expropiación Forzosa y artículo 56 del Reglamento en relación con el artículo 201 TRLUA), para que los afectados puedan plantear cuantas objeciones tengan por conveniente respecto de la utilidad pública, de la necesidad de ocupación y los bienes y derechos afectados por el proyecto expropiatorio.

Así lo considera retirada Jurisprudencia, indicando que durante la información pública, cualquier persona puede oponerse por motivos de fondo o de forma a la necesidad de ocupación, y puede indicar las razones por las que considera preferente la ocupación de otros bienes o la adquisición de otros derechos distintos y no comprendidos en la relación (STS 20 de junio de 2016, 2 de febrero de 2015 y 19 de noviembre de 2018, entre otras).

Y ello es así, sin perjuicio de indicar que el procedimiento de tasación conjunta todavía no se ha iniciado y de que, según el artículo 204 TRLUA *«El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos»*.

En consecuencia, se analizarán aquellas alegaciones presentadas que respondan a la finalidad de la información pública acordada y no a cuestiones que versen sobre la oportunidad de la actuación o proyecto declarado de interés autonómico y general que justifica la expropiación o al procedimiento de su aprobación, cuestiones todas ellas que podrían haber sido analizadas en un recurso potestativo de reposición si este hubiese sido interpuesto por los alegantes y que, en todo caso, serán revisadas en los recursos contencioso –administrativos presentados.

3. Asimismo, resulta preciso realizar las siguientes aclaraciones en relación con la tramitación de los procedimientos administrativos vinculados a la ejecución del proyecto de la nueva plataforma logística PLAZA 4.0:
  - a) El **Convenio Marco de Colaboración suscrito el 2 de febrero de 2022** constituye un convenio cuyo régimen procedimental y material se halla regulado en los artículos 147 a 152 de la Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón (LARJSP). Su finalidad es establecer un marco adecuado y coordinado de colaboración para la implantación del proyecto de la Plataforma Logística «PLAZA 4.0» en la Comunidad Autónoma de Aragón que dé continuidad a la configuración actual de PLAZA, estipulando los compromisos mutuos básicos a desarrollar mediante los posteriores acuerdos o los convenios específicos que resulten necesarios.



- b) **El Acuerdo de 9 de marzo de 2022 del Gobierno de Aragón que declaró como inversión de interés autonómico y general** el proyecto promovido por CIPSA NORTE para la implantación de la «Plataforma Logística Plaza 4.0» y designó a CIPSA como promotora del futuro Plan de Interés General de Aragón, se adopta al amparo de lo dispuesto en el artículo 7 bis) del Decreto- ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica en Aragón, que regula el procedimiento para la declaración de interés autonómico con interés general. Dicho procedimiento finalizó con la adopción del acuerdo, su publicación en el B.O.A. y notificación a los interesados.
- c) Dicho acuerdo contiene determinadas **declaraciones a efectos expropiatorios**:
- Declara, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre (en adelante, TRLOTA), la **reserva de terrenos** para la constitución o ampliación del patrimonio público de suelo y de área de tanteo y retracto del ámbito que se recoge en el anexo I con la finalidad de ejecución del PIGA y a todos los efectos del artículo 106 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, (en lo sucesivo, TRLUA).
  - Declara la **utilidad pública y la necesidad de ocupación** de las fincas relacionadas en el anexo II en aplicación de lo dispuesto en el artículo 106 TRLUA.
  - Declara, asimismo, la aplicación del **procedimiento de tasación conjunta** previsto en los artículos 204 y siguientes del TRLUA, para la tramitación del expediente expropiatorio.
  - Atribuye a **CIPSA NORTE S.L. la condición de beneficiario** de la expropiación en tanto que promotor privado del proyecto.
  - Ordena la apertura del **trámite de información pública de la relación de bienes y derechos** de necesaria ocupación.
- d) En relación con el procedimiento expropiatorio únicamente se ha procedido a la apertura de un trámite de información pública de la relación de bienes y derechos afectados por la expropiación (artículo 201 TRLUA) mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Aragón de 21 de marzo y un segundo trámite, publicado en fecha 4 de agosto de 2022, incorporando una nueva relación de bienes y derechos afectados por la expropiación, con nuevas fincas, propietarios y superficies afectas a la expropiación como consecuencia de la **propuesta de reajuste de la delimitación del ámbito del futuro PIGA formulada por el promotor CIPSA NORTE**.
- e) **El expediente de tasación conjunta todavía no se ha formado y, por lo tanto, no se han iniciado los trámites del procedimiento regulado en el artículo 204 TRLUA.**



## C. VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES: PRIMER TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Como se ha expuesto en los antecedentes de este informe, durante el primer trámite de información pública se han presentado alegaciones por la representación de las mercantiles AZCOSTA, S.A y BECALCO, S.L. y por la representante de Doña Silvia Gracia Fernández, D. Jesús Cristobal Gracia Fernández, D<sup>a</sup> Pilar Gracia Yela, y D. Claudio García- Quilón Zarceño; unas alegaciones que han sido informadas por la mercantil promotora CIPSA NORTE.

Examinado el contenido de las alegaciones formuladas, así como el informe emitido por la mercantil promotora del proyecto CIPSA NORTE, S.L se procede a informar de forma conjunta las concretas alegaciones presentadas, que se estructuran, para facilitar su comprensión, en los siguientes apartados:

### 1. CONTENIDO INCOMPLETO DEL EXPEDIENTE

Se indica por los alegantes que la documentación del expediente obrante en el enlace facilitado por el Gobierno de Aragón «*está incompleto como antecedente y fundamento de la expropiación forzosa que se pretende de terrenos de las sociedades de capital comparecientes*».

Esta alegación no corresponde al trámite de información pública abierto. No obstante, se recuerda a los alegantes que el expediente administrativo de declaración de interés autonómico y general que finalizó con el acuerdo del Gobierno de Aragón de 9 de marzo de 2022 se expuso para conocimiento general en la web del Gobierno de Aragón y se subsanó la existencia de un error - por omisión- detectado en la documentación publicada. Por otra parte, toda la documentación del expediente ha sido remitida a la Sala del Tribunal Superior de Justicia de Aragón como consecuencia de los recursos contenciosos interpuestos y los alegantes podrán comprobar la existencia de todos los documentos y sus correspondientes firmas.

### 2. DELIMITACION DEL ÁMBITO Y BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

#### 2.1 Plano de delimitación

En relación con el cuestionado **plano de delimitación del ámbito** llamado «*Plano de Delimitación*» incluido como Anexo del acuerdo del Gobierno de Aragón, no se constatan las deficiencias esgrimidas por los alegantes. El plano permite identificar y delimitar la superficie del ámbito propuesto para el futuro Plan de Interés General de Aragón que permitirá ejecutar la Plataforma Logística denominada «PLAZA 4.0» en los municipios de Zaragoza y La Muela.



Por otra parte, como ya se refirió en la resolución de 18 de abril de 2022 notificada a las mercantiles AZCOSTA Y BECALCO, la delimitación del ámbito mediante «*un plano de situación a escala 1:50.000 en relación con el término municipal de Zaragoza y con el término municipal de La Muela, (...) un plano parcelario a escala de 1:2.000 a 1:5.000*», únicamente es exigido en el procedimiento de tasación conjunta regulado en el artículo 204 del TRLUA, y dicho expediente todavía no se ha formado.

Como señala el citado precepto, el expediente de expropiación por tasación conjunta, una vez formado (conteniendo los planos indicados), será expuesto al público para que los interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular, en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos. Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

En este sentido, hay que recordar que la normativa territorial aragonesa solo exige incorporar «*la delimitación del ámbito objeto de ordenación o actuación*» (artículo 43 a) TRLOTA), y según dispone el artículo 44.1 TRLOTA «*Cuando la ubicación de un Plan o Proyecto de Interés General de Aragón estuviera determinada en el acuerdo del Gobierno de Aragón de declaración del interés general, el ámbito correspondiente tendrá la consideración de reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo y de área de tanteo y retracto para el destino especificado en la declaración de interés general, sometiéndose a tal fin al régimen establecido en la legislación urbanística*».

En el presente caso, la ubicación está perfectamente determinada en el Anexo I del acuerdo del Gobierno de Aragón por el que se declara el proyecto promovido por CIPSA NORTE S.L. para la implantación de la Plataforma Logística denominada «PLAZA 4.0». como una inversión de interés autonómico y de interés general de Aragón a todos los efectos establecidos en la legislación de ordenación del territorio.

Por otra parte, hay que resaltar que dicha delimitación está incorporada en un plano que, según indica la mercantil promotora del proyecto, «*se ha generado en "Drawing Exchange format" (DXF) de un sistema de Información Geográfica y debajo se cargó también la ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA), con una resolución de al menos 25 centímetros, en una escala de 1:15.000, generándose su resultado en pdf para su portabilidad o impresión, (...)*».

## **2.2 Individualización de bienes y derechos**

**En el Anexo II se individualizan los bienes afectados por la expropiación** mediante la identificación catastral de las parcelas afectadas por la expropiación y la determinación de la superficie afecta al ámbito (y, por lo tanto, objeto de expropiación); la referencia al número de parcela, polígono y municipio, así como mediante la identificación de los propietarios de dichas



parcelas. En consecuencia, en contra de lo alegado, puede afirmarse que se cumple con corrección el requisito de individualizar los bienes a expropiar y la extensión de la ocupación necesaria.

Asimismo, como señala el acuerdo del Gobierno de Aragón de 9 de marzo de 2022, las referencias catastrales de todas las parcelas y superficies afectadas por el ámbito de actuación del PIGA, incluidas las que son propiedad de la mercantil promotora, han sido aportadas por el promotor y están referenciadas en la Memoria Justificativa que ha sido objeto de exposición pública, en los siguientes términos:

Num.	Referencia Catastral	Superficie (m <sup>2</sup> )
1	50183A047001800000IZ	223.289,19
2	50183A048000170000IX	43.780,00
3	50900A116000030000GG	49.757,33
4	50900A116000040000GQ	715.718,65
5	50900A116000050000GP	36.331,00
6	50900A116000060000GL	526.002,73
7	50900A119000200000GZ	54.375,00
8	50900A119000190000GH	175.100,00
9	50900A119000180000GU	121.490,00
10	50900A119000170000GZ	25.212,00
11	50900A119000070000GR	8.037,00
12	50900A119000020000GT	267.696,00
13	50900A119000160000GS	114.920,60
14	50900A119000150000GE	32.745,64
15	50900A119000290000GP	4.310,99
16	50900A119090030000GD	2.005,00
		<b>2.400.771,13</b>

En todo caso, se reitera: el acuerdo de 9 de marzo de 2022 del Gobierno de Aragón se limita a «*Declarar la aplicación del procedimiento de tasación conjunta previsto en los artículos 204 y siguientes del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, para la tramitación del expediente expropiatorio*» y todavía no se ha formado el expediente en los términos de la normativa urbanística aragonesa. Únicamente se ha procedido a formular, conforme a lo previsto en la normativa aragonesa y la legislación de expropiación forzosa, una relación de los propietarios existentes en dicho ámbito, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que se ha sometido a información pública, según lo dispuesto en el artículo 201 TRLUA.



### 2.3 Delimitación de los terrenos del ámbito. Falta de justificación.

En relación con la delimitación de los terrenos del ámbito, se cuestiona por los alegantes las concretas parcelas incluidas en el ámbito delimitado para la ejecución del proyecto esgrimiendo falta de justificación y la existencia de determinadas publicaciones de planos relacionados con las obras de ampliación de PLAZA en el diario Heraldo de Aragón (7 de julio de 2019; 28 de agosto de 2020), en los que no figuraban los terrenos de las sociedades comparecientes, ni de los otros propietarios incluidos en relación de bienes y derechos afectados.

Sobre esta cuestión hay que señalar que la delimitación del ámbito objeto de ordenación o actuación de un PIGA constituye una determinación esencial que debe integrar la documentación necesaria que debe presentar el promotor para tramitar este instrumento territorial (artículo 43 a) TRLOTA), y que según el artículo 41.3 TRLOTA, al igual que el resto de la documentación, deberá ser objeto de los trámites de información pública, audiencia e informes, en especial, en cuanto a la delimitación del ámbito de ordenación o actuación, del informe de las entidades locales afectadas, una vez adoptado el acuerdo de aprobación inicial del PIGA.

En todo caso, no es una determinación necesaria para la declaración de interés autonómico y general de una inversión o actuación, según se desprende del artículo 7 bis) del Decreto-ley 1/2008, así como del artículo 35 TRLOTA). Cuestión distinta es que el artículo 39 TRLOTA otorgue determinados efectos jurídicos «*cuando la ubicación de un Plan o Proyecto de Interés General de Aragón estuviera determinada en el acuerdo del Gobierno de Aragón de declaración del interés general*».

Nos encontramos, por lo tanto, con una delimitación que corresponde al promotor y que deberá estar determinada con la solicitud de interés autonómico y general (para poder aplicar los efectos previstos en el artículo 39.1 TRLOTA) o bien con la documentación necesaria para iniciar la tramitación del PIGA.

No dudamos de que existan publicaciones hechas por diferentes medios de comunicación que, con carácter previo a estas actuaciones, hayan delimitado un posible ámbito de suelo para la ampliación de PLAZA. Pero estas publicaciones carecen del valor probatorio que los alegantes pretenden asignarles a efectos del presente expediente. Una versión periodística no puede sustituir ni condicionar la delimitación del ámbito de ordenación o actuación para la ejecución de un proyecto de inversión, mediante la tramitación de un PIGA, en el que concurre un interés público y general, económico, social y territorial que, con independencia de que sea promovido por una entidad privada, es lo que permite la utilización de este instrumento territorial autonómico.

En cuanto a la falta de justificación de la delimitación que los alegantes personas físicas describen como una «*recalificación*» de terrenos de forma absolutamente irregular planteada por el promotor privado, mediante la que «*Se pretende expropiar, a sus propietarios, como rústico, un terreno que luego se entrega, ya "recalificado", a un promotor privado*», debemos rechazar tales alegaciones.



Como se indica en el acuerdo del Gobierno de Aragón, de acuerdo con lo expresado en la Memoria Justificativa presentada por la mercantil CIPSA NORTE, *«El nuevo ámbito tiene proximidad con el Centro Logístico PLAZA, al que se accede a través de la salida 308/307 de la Autovía A2, así como con el Polígono industrial de Centrovía, y cuenta con un rápido acceso con el Centro Logístico Ferroviario Zaragoza Plaza de ADIF, a través de la salida 307 de dicha autovía. Asimismo, otra característica fundamental es su proximidad con el aeropuerto de Zaragoza, a través de la A2, salida 310 en su conexión con la A-120.»*

*Todos estos accesos y la existencia de otras infraestructuras de servicios ya ejecutadas y comunes a los municipios afectos por el futuro PIGA y su inserción dentro del ámbito de influencia caracterizado por los núcleos residenciales e industriales del término municipal de La Muela y PLAZA en Zaragoza, hacen que la localización del ámbito del PIGA propuesto sea la principal atracción para operadores y empresas que buscan emplazamientos para su crecimiento y desarrollos empresariales».*

El citado acuerdo también resalta las características de los terrenos sobre los cuales se proyecta la implantación de la nueva plataforma, indicando que *«se trata de un territorio profundamente antropizado, dentro del área de influencia de actuaciones industriales y residenciales preexistentes, y marcado por la implantación previa de diversas infraestructuras, tanto de comunicación como de energía, lo que favorece la implantación de la actuación prevista»* y concluyendo lo siguiente sobre el ámbito seleccionado:

*«En consecuencia, el PIGA que va a desarrollar estos suelos está suficientemente justificado no solo por el interés general de la actuación, sino también por la ubicación seleccionada, que responde de manera satisfactoria a los condicionantes básicos que debe cumplir una instalación logística-industrial de estas características:*

- *Consolidación del entorno metropolitano de Zaragoza como centro preponderante de nordeste español y su conexión a través de Francia y resto de Europa.*
- *Intermodalidad y accesibilidad de la ubicación a nivel regional, nacional e internacional.*
- *Accesibilidad viaria. La ubicación escogida tiene acceso directo con el eje viario A2.*
- *Conexión directa a la red ferroviaria. La ubicación seleccionada tiene conexión directa con el nudo ferroviario y de alta velocidad de la estación de ferrocarril de PLAZA.*
- *Conexión directa con el Aeropuerto de Zaragoza.*
- *Una topografía poco accidentada en una extensión amplia, que permite diseñar una ordenación con grandes parcelas.*
- *Buenas conexiones con centros de producción y logísticos, en especial con la Plataforma Logística de Zaragoza (PLAZA) en Zaragoza y con el Polígono Industrial Centrovía radicado en el término municipal de La Muela.*
- *Optimización del uso de infraestructuras existentes y rentabilidad de las inversiones ya acometidas.*
- *Facilidad de acceso a infraestructuras de servicios ya existentes: EDAR - Plaza; obras de drenaje transversal bajo la Autovía A2, abastecimiento de agua potable, SET de PLAZA, gaseoducto Zaragoza - Calatayud e instalaciones de comunicaciones, entre otras.*



- *Normativa urbanística o medioambiental no limitante».*

Entendemos que la selección de la ubicación se cuestione por los alegantes en cuanto afecta a terrenos de su propiedad, pero ello no desvirtúa la justificación ni la legalidad de la delimitación del ámbito realizada para implantar una nueva plataforma logística en Aragón, próxima a la actual plataforma logística PLAZA. Y, por supuesto, tampoco puede amparar alegaciones sobre «*abuso de poder*» en la actuación del Gobierno de Aragón para dar cobertura y amparo a unos intereses privados, como las formuladas por los representados de Doña Blanca Andrés Alamán, cuando se ha puesto de manifiesto, de forma reiterada, la concurrencia de un interés público y general en la actuación proyectada, aunque sea ejecutada por un promotor privado, que asume todo el riesgo económico de la inversión, circunstancia que parecen obviar los alegantes.

No se pretende expropiar a los propietarios como rústico un terreno que luego se entrega ya «*recalificado a un promotor privado*». Se pretende expropiar, de acuerdo con el procedimiento legalmente establecido, unos determinados suelos para realizar una actuación de interés autonómico y general, así declarada por el Gobierno de Aragón, que exige la realización por el promotor privado de un costoso proceso de urbanización, reparcelación y de tramitación territorial, urbanística y ambiental.

### **3. UTILIDAD PÚBLICA, “CAUSA EXPROPIANDI” Y NECESIDAD DE OCUPACIÓN.**

Una parte importante de las alegaciones formuladas se centra en la denominada «*elección singular*» que ha efectuado el Gobierno de Aragón de la sociedad CIPSA NORTE, S.L., sin ninguna otra alternativa; elección que según indican vicia completamente la «*causa expropiandi*» y genera desigualdad por no haber ofrecido el Gobierno de Aragón a los restantes propietarios del ámbito la oportunidad de participar o incorporarse a un convenio concluido y a la ejecución del proyecto. Sobre estas alegaciones hay que realizar varias observaciones:

#### **3.1. Designación de CIPSA NORTE S.L. como promotor y beneficiario de la expropiación.**

En primer lugar, debe indicarse que inversiones o proyectos de inversión objeto de declaración de interés autonómico y de interés general al amparo del artículo 7 bis) del Decreto-Ley 1/2008, de 30 de octubre, pueden ser promovidos por entidades públicas o privadas. En este sentido, hay que reseñar que son cada vez más los inversores privados, nacionales e internacionales, que se interesan por Aragón para radicar sus iniciativas empresariales, para desarrollar sus inversiones, asumiendo el riesgo económico de la inversión.

En Aragón los planes y proyectos de interés general han servido y están sirviendo, como antes los proyectos supramunicipales, para canalizar estas grandes inversiones, en las que más



allá del interés privado de la actuación, concurre un interés público y general; en el presente caso: implementar los objetivos públicos derivados de las estrategias y políticas territoriales autonómicas de impulsar el sector logístico en Aragón y favorecer la implantación de empresas logísticas o industrias en el ámbito autonómico con importante incidencia económica y su consiguiente contribución al producto interior bruto de la Comunidad Autónoma.

En este expediente, es una mercantil nacional - CIPSA NORTE S.L. – perteneciente al GRUPO WILCOX, quien presentó ante la Administración un proyecto de inversión para la implantación de la una nueva Plataforma Logística en Aragón en los municipios de Zaragoza y La Muela, próxima a la actual Plataforma Logística de Zaragoza PLAZA, que se ha denominado «PLAZA 4.0». Conforme a ello, se firmó un Convenio Marco de Colaboración y posteriormente, la empresa presentó una solicitud de declaración de inversión de interés autonómico y general al amparo del citado artículo 7 bis).

Ningún requisito o condición exige la normativa legal al solicitante y promotor de la iniciativa de inversión; cualquier empresa puede presentar su inversión ante la Administración por este cauce. Eso sí, la Administración deberá valorar que la inversión es viable y, sobre todo, valorar la concurrencia de una especial relevancia para el desarrollo económico, social y territorial en Aragón; es decir, su interés general, su especial trascendencia territorial y su incidencia territorial, económica, social o cultural, su magnitud o sus singulares características.

Como ya ha tenido ocasión de manifestar el Gobierno de Aragón en relación con inversiones declaradas de interés autonómico, *«no todo proyecto puede ser declarado como una inversión de interés autonómico, aunque constituya una inversión económica en el territorio aragonés y lleve implícita la creación de empleo. Es necesario, como bien indica en artículo 6 del Decreto-Ley 1/2008, de 30 de octubre, que tenga “especial relevancia para el desarrollo económico y social y territorial en Aragón”. Lo contrario supondría desvirtuar la finalidad pretendida con tal declaración. Por ello, resulta necesario identificar aquellos proyectos de inversión que, cumpliendo los objetivos de sostenibilidad económica, social, medioambiental y territorial, puedan ser declarados de interés estratégico para Aragón por su capacidad de generar riqueza, innovación y empleo»*.

Dichos requisitos han sido apreciados por el Gobierno de Aragón en la inversión propuesta por CIPSA NORTE S.L.

Por otra parte, el artículo 7 bis) del Decreto-Ley 1/2008, de 30 de octubre, introducido por el artículo primero del Decreto-Ley 4/2019, de 30 de enero, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes para la agilización de la declaración de interés general de planes y proyectos (B.O.A. 1 febrero), faculta al Gobierno de Aragón para decidir, cuando el procedimiento se tramite a iniciativa privada, *«si quien ejerce la iniciativa asume la condición de promotor del plan o proyecto de interés general o si la reserva a un consorcio de interés general, una sociedad urbanística o, previo concurso público, a otra persona»*.



En el presente caso, la iniciativa ha sido formulada por una empresa, CIPSA NORTE, S.L. y el Gobierno de Aragón, en ejercicio de la facultad concedida por la ley, ha atribuido a esta empresa la condición de promotor del Plan de Interés General de Aragón que se tramite para la implantación del proyecto de nueva plataforma logística, por haber sido la sociedad que ha ejercido la iniciativa de la actuación y ha formulado la solicitud a tal efecto.

Al igual que la empresa CIPSA NORTE, S.L., otras mercantiles han obtenido la condición de promotor de aquellos proyectos cuya iniciativa ha sido ejercida por dichas empresas, ya sean públicas (Aragón Plataforma Logística, S.A.U. y Suelo y Vivienda de Aragón, S.A.U.), o privadas (Amazon Data Services Spain S.L. y Ponentia Logistics, S.A.).

En cuanto a la **falta de experiencia** en el sector logístico de la mercantil CIPSA NORTE S.L. a la que, según los alegantes «*se facilitan claras condiciones de ventaja sobre el interés de los restantes propietarios afectados por la ordenación prevista*», nos remitimos a lo ya expresado sobre la atribución de la condición de promotor y reproducimos lo expresado por la mercantil CIPSA NORTE S.A. en su informe a las alegaciones:

*« (...) mediante las distintas empresas pertenecientes a los mismos accionistas, desde hace más de 40 años y bajo la marca corporativa desde la década de los años 90, han venido ejerciendo su actividad de promoción inmobiliaria y desarrollo de suelo en distintas Comunidades del territorio nacional. Se ha ejecutado la transformación de suelo de distintos sectores con los siguientes registros: (i) suelo residencial, 3.000.000 de metros cuadrados (Comunidades Autónomas de Aragón, Cataluña y Madrid); (ii) suelo industrial – terciarios, 500.000 metros cuadrados (Comunidades autónomas de Castilla – La Mancha y Madrid – Sectores 113, y Spp11); edificaciones de uso residencial finalista, 2.700 viviendas construidas (ubicándose en la Comunidad de Aragón 600).*

*En la actualidad existen distintos proyectos constructivos en tramitación y/ o construcción, planeamientos de suelo en tramitación y / o gestión –suelo industrial y otros usos– en distintas Comunidades y, entre ellas, en Aragón (...).*»

Por otra parte, resulta cuanto menos contradictorio que los alegantes critiquen a la mercantil que ha instado la iniciativa del proyecto, cuando no se aprecia que su actividad esté vinculada al desarrollo urbanístico y a pesar de ello, pretendan participar en el mismo. Así se ha considerado también por la mercantil CIPSA NORTE quien en su informe manifiesta que «*Las mercantiles y personas físicas alegantes no acreditan experiencia, solvencia técnica y económica y estructura para proponer y, en su caso, acometer un Proyecto de tal envergadura. Por el contrario, tales características concurren en la mercantil solicitante y negarlo –como lo hacen las alegantes personas físicas– supone poner de manifiesto un desconocimiento inexcusable*».

En cuanto a la condición de beneficiario de la expropiación otorgada al promotor, hay que indicar que la declaración de interés general acordada ha incluido el ámbito de suelo afectado por la actuación proyectada que, como en el resto de declaraciones de vinculadas a actuaciones que se tramitaran mediante planes y proyectos de interés general viene determinada por el promotor - público o privado -, el cual puede ser o no propietario de los suelos.



En caso de no ostentar la titularidad de los suelos (total o parcial), la ley faculta a su obtención mediante el procedimiento de expropiación forzosa. Así sucedió con la obtención de los suelos para las plataformas logísticas de PLAZA, PLHUS y PLATEA y más recientemente, para la plataforma agroalimentaria de Epila, así como en el presente caso, en el que el promotor ha sido designado beneficiario de la expropiación necesaria para obtener los terrenos.

Ninguna vulneración procedimental o legal se ha producido, en consecuencia, en la designación de CIPSA NORTE como promotor del proyecto de la nueva plataforma logística y como beneficiario de la expropiación que discuten los alegantes sin justificación.

Por último, hay que resaltar que, a diferencia de otras sociedades, ni las mercantiles alegantes ni los representados de Doña Blanca Andrés Alamán, han formulado alguna iniciativa ante el Gobierno de Aragón; sin embargo, cuestionan la iniciativa de una empresa promotora - CIPSA NORTE-, esgrimiendo que no han podido participar en el proyecto. Esta parece ser la razón de la oposición de los alegantes; una razón que carece totalmente de fundamento. Ni hay norma legal alguna de la que se derive la necesidad de tal participación, ni se puede penalizar a una empresa que promueve una iniciativa privada, pero con una finalidad pública, asumiendo un riesgo empresarial, por una pretendida exigencia de unos propietarios de suelo afectados por la ejecución del proyecto de integrarse en una actuación totalmente ajena y por una expropiación forzosa que no desean.

### **3.2. Declaración de utilidad pública y causa expropiandi.**

Señalan los alegantes que la actuación de referencia no puede ser declarada de utilidad pública y que no está justificada ninguna «*causa expropiandi*». La cláusula de utilidad pública, indican, debe identificarse con la exigencia del funcionamiento de la administración en interés de sus obras o servicios públicos y, en este caso, esa utilidad se produce en favor de un beneficiario concreto que es CIPSA NORTE S.L.

Sobre esta cuestión, debe recordarse que, en realidad, la cláusula de utilidad pública o general hace referencia al fin perseguido mediante el ejercicio de cierta potestad administrativa que sería la obtención, satisfacción, logro o consecución de un beneficio o de una ventaja común o general, es decir, afectante a todos los administrados.

En el presente caso, la utilidad pública o interés general de la actuación aparece suficientemente motivada en el acuerdo del Gobierno de Aragón de 9 de marzo de 2022 en el que, de forma amplia, se consigna la relevancia del proyecto a cuyo contenido íntegro nos remitimos y que puede resumirse en la ampliación del suelo logístico existente en nuestra Comunidad Autónoma y en el desarrollo de este sector que ha sido y sigue siendo una de las mayores apuestas de Aragón en los últimos años, «*en un lógico intento por aprovechar la disponibilidad de suelo y la excelente ubicación estratégica de la Comunidad, enclavada en la privilegiada posición que supone encontrarse a menos de trescientos kilómetros de las principales ciudades españolas y constituir una puerta de entrada a Europa*».



Conforme señala el informe de la Dirección General de Economía obrante en el expediente «*el proyecto ofrece continuidad al crecimiento del sector logístico de Aragón de los últimos años mediante la implantación de todo tipo de empresas, si bien con especial respuesta a la demanda de suelo y ocupación de gran formato, que permita consolidar la oferta disponible, y contribuya a la generación de empleo directo e inducido. Por tanto, el proyecto nace con la firme vocación de seguir atrayendo la actividad económica en un radio de influencia ya consolidado (Plataforma logística de PLAZA), pero colmando las nuevas necesidades que el mercado demanda*».

En síntesis, en la actuación promovida por CIPSA NORTE, S.L. para la ejecución de un nuevo polígono industrial y logístico, contiguo a la actual plataforma logística PLAZA, concurre un evidente interés público, que responde a la finalidad de promoción del desarrollo socioeconómico de la Comunidad Autónoma y a «*la definición y objetivos previstos en el vigente texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón para los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón, resultando innegable el interés autonómico de esta inversión, llamada a ampliar y dinamizar el sector logístico e industrial en nuestra Comunidad*», tal como señala el expositivo VI del acuerdo del Gobierno de Aragón.

Como ha señalado de forma reiterada el Tribunal Constitucional, la causa expropiandi es el fin de utilidad pública o interés social que, como fin legitimador, debe proporcionar el soporte justificativo de cualquier medida de expropiación forzosa. Su definición es una exigencia inexcusable, derivada del carácter medial de la expropiación como instrumento al servicio de fines públicos sustantivos cuya procura material corresponde a la administración (STC 37/1987, de 26 de marzo, FJ 6). Hasta tal punto es así que el derecho de propiedad garantizado por el art. 33 del texto constitucional es, desde la vertiente individual, un derecho subjetivo que, como ya se ha dicho en la STC 111/1983, fundamento jurídico 8, y reiterado en la STC 37/1987, fundamento jurídico 2, «*cede para convertirse en un equivalente económico cuando el bien de la comunidad legitima la expropiación*», apareciendo así esa conversión directamente conectada y supeditada al fin mismo de utilidad pública que la justifica (STC 6/1991, de 15 de enero, FJ 7)» (STC 45/2018, de 26 de abril, FJ 4).

Así se indica en la Sentencia del Tribunal Constitucional 116/2019, de 16 de octubre de 2019, que añade: «*Desde el punto de vista de los intereses públicos, la expropiación es un medio indeclinable del que los poderes públicos pueden y deben servirse para el logro de sus fines, cuando ello exija privar a ciertos particulares de sus bienes y derechos por causa de utilidad pública o interés social. No solo la ejecución de las medidas expropiatorias sino también, en su caso, la definición de la concreta causa expropiandi son competencias que no pueden dissociarse de las que a cada poder público con potestad expropiatoria le corresponden para la determinación y cumplimiento de sus diferentes políticas sectoriales*». (el subrayado es nuestro).

De acuerdo con la doctrina expuesta, en el presente caso nos encontramos claramente ante una actuación dirigida al cumplimiento de un fin público, a la «*implantación de actividades de especial trascendencia territorial que hayan de asentarse en más de un término municipal*» en el sentido del artículo 32 TRLOTA, en el que el interés general tiene una presencia prevalente y relevante; un interés que está acompañado, igualmente, del interés privado de la sociedad promotora del proyecto. Deben rechazarse, por lo tanto, las afirmaciones de los alegantes sobre



la falta de justificación de la causa expropiandi y sobre la inexistencia de un interés general prevalente a favor de la Administración Autonómica.

Al margen de lo expuesto, hay que resaltar que sobre la determinación previa de la ubicación del PIGA a promover en el acuerdo que declare el interés general de Aragón de la inversión, «...**el ámbito correspondiente tendrá la consideración de reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo y de área de tanteo y retracto para el destino especificado en la declaración de interés general, sometiéndose a tal fin al régimen establecido en la legislación urbanística**» (artículo 39.1 TRLOTA).

Y de acuerdo con la remisión a la normativa urbanística, los artículos 106 y 116 TRLUA regulan las reservas de terrenos y los derechos de tanteo y retracto con los efectos consecuentes de «...**la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa por tiempo máximo de cinco años, prorrogable...**», en la forma y con el límite temporal que establecen tanto el artículo 106.2 TRLUA, y el artículo 39.2 TRLOTA.

Por todo ello, cabe concluir que la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa de los terrenos incluidos en el ámbito delimitado en el acuerdo de declaración de interés autonómico y general, está suficientemente justificada.

#### 4. DESCONOCIMIENTO DEL PROYECTO

---

En relación con las alegaciones vertidas sobre la inexistencia de un proyecto concreto, hay que indicar que este no es exigido para la tramitación del procedimiento de declaración de interés autonómico y general regulado en el artículo 7 bis) del Decreto-ley 1/2008. Tampoco se exige en el procedimiento de declaración de interés general regulado en el artículo 35 TRLOTA.

Es el artículo 45.2 TRLOTA, regulador de la documentación precisa para concretar las determinaciones de los Planes o Proyectos de Interés General de Aragón, el que de forma expresa hace referencia a la incorporación del proyecto y demás documentos exigidos, que deberá formular y presentar el promotor ante el departamento competente en materia de ordenación del territorio para iniciar la tramitación del correspondiente Plan o Proyecto de Interés General.

Para la declaración de interés autonómico y general, lo que se requiere es que el promotor presente una Memoria en la **que se incluya determinada información sobre la actuación o inversión proyectada**: efectos económicos, sociales y territoriales de la actuación; inversión estimada; características fundamentales del Plan o Proyecto; justificación del interés general del mismo; inserción en el modelo territorial de la Comunidad Autónoma definido en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón; previsión del impacto territorial y ambiental del Plan o Proyecto, entre otras informaciones.

No es un documento cerrado y el promotor puede incorporar toda aquella información que considere relevante para justificar el interés autonómico y general de la actuación que va a



tramitarse como un PIGA y, en consecuencia, para obtener la declaración expresa del Gobierno de Aragón.

En este sentido, hay que recordar que el artículo 36.1 b) TROLTA dispone que podrá considerarse de interés general «*La actividad resultante de inversiones que hayan sido declaradas de interés autonómico por el Gobierno de Aragón cuando, conforme a su normativa reguladora, tal declaración implique su consideración como de interés general a los efectos establecidos en la normativa de ordenación del territorio*». Lo que quiere decir que una vez obtenida la declaración de interés autonómico y general de acuerdo con el artículo 7 bis) Decreto-Ley 1/2008, el promotor deberá preparar y presentar toda la documentación del PIGA exigida por la ley para solicitar inicio de la tramitación de este instrumento territorial.

**En virtud de todo lo expuesto y sin perjuicio de lo que se informará en relación con la superficie y titularidad de las parcelas incluidas en la relación de bienes y derechos afectados por la expropiación, se considera procedente desestimar todas las alegaciones formuladas en el trámite de información pública concedido.**

## **5. PARCELAS INCLUIDAS EN LA RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS**

### **5.1 Alegaciones formuladas por las mercantiles AZCOSTA y BECALCO:**

Se indica por los alegantes que la parcela de su propiedad incluida en la Relación de bienes y derechos (parcela 6 del Polígono 116) no incorpora ningún criterio que permita identificar y delimitar las superficies indicadas y no incluye la superficie de caminos de titularidad particular existentes en el ámbito delimitado.

Como bien indica el promotor en su contestación, los datos de parcela, polígono, referencia y superficie catastrales que constan en la Relación son los que figuran en la base cartográfica del Catastro, que es de público acceso. En cuanto a la superficie afectada de la finca, se señala que fue determinada de conformidad con las Actas de Deslinde suscritas entre las propiedades colindantes, la delimitación del ámbito y la base cartográfica del Catastro y que las coordenadas georreferenciadas de la superficie a expropiar se consignarán en las Actas de Ocupación y Pago del expediente expropiatorio de tasación conjunta regulado en los artículos 204 y siguientes del TRLUA.

De acuerdo con dichos datos, la parcela tiene una superficie total de 1.873.766 m<sup>2</sup>, siendo la superficie a expropiar de 527.661,63 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la superficie de los caminos, los alegantes no aportan ningún dato ni justificación que permita valorar la alegación formulada. No obstante, el promotor considera que pueden estar refiriéndose a las siguientes parcelas catastrales:



- Parcela 9.003 del polígono 116 (Camino denominado históricamente Venta de los Caballos, actualmente Barranco de la Peñaza, según Catastro): se ha incluido en la delimitación del ámbito el trazado del camino con una superficie a expropiar de 883,55 m<sup>2</sup>.
- Parcela catastral 9.003 del polígono 119: se indica que la superficie de la parcela no se desglosó en la Relación de Bienes y Derechos, considerándose incluida en la parcela catastral 15 del polígono 119 y, por lo tanto, computada su superficie. La parcela se incluyó en la Relación de Bienes y Derechos con una superficie a expropiar de 2.152,84 m<sup>2</sup>.

Estas y otras dos parcelas constan la Relación de Bienes y Derechos objeto de la segunda información pública, en la que las mercantiles AZCOSTA y BECALCO figuran como titulares catastrales de las parcelas catastrales 4, 14 y 9003 del polígono 119 y de la parcela 9003 del polígono 116, de Zaragoza.

No obstante, durante este segundo trámite se han formulado alegaciones que afectan a la titularidad de las parcelas mencionadas, como se expondrá en el apartado correspondiente de este informe.

## **5.2 Alegaciones formuladas por Doña Silvia Gracia Fernández, D. Jesús Cristóbal Gracia Fernández, D<sup>a</sup> Pilar Gracia Yela, y D. Claudio García- Quilón Zarceño.**

Las alegaciones formuladas en el primer trámite de información pública se circunscriben a identificar el número de finca registral reproduciendo la superficie y descripción registral y a comunicar la titularidad de las fincas nº 58.552 (parcelas 15 y 29 del polígono 119); nº 58.564 (parcela 2 del Polígono 119); nº 58.554 (parcela 16 del Polígono 119) y del 50% de la finca nº 3.502 (parcela 7 del Polígono 119).

El promotor ha constatado que desde la publicación de la Relación de Bienes y Derechos ha accedido al Registro de la Propiedad nº 9 de Zaragoza una nueva escritura que modifica el porcentaje de titularidad las fincas registrales Nº 58.552 y 58.554 y 58.564 de dicho Registro y por ello reflejó dicha titularidad registral en la segunda Relación de Bienes y Derechos publicada. No obstante, en la Relación Definitiva de Bienes y Derechos se ha actualizado la titularidad registral de las parcelas registrales nº 58.564 (parcela 2 del Polígono 119) y nº 58.554 (parcela 16 del Polígono 119).

En cuanto a la titularidad finca registral nº 3.502 (parcela 7 del Polígono 119), si bien los alegantes hacen referencia a la titularidad catastral, se reflejarán en la Relación de bienes y derechos definitiva los datos registrales consultados, por ser el Registro de la Propiedad, organismo dependiente del Ministerio de Justicia, el órgano que garantiza la titularidad de un inmueble a través de su inscripción en dicho registro.

**En consecuencia, procede estimar parcialmente las alegaciones en cuanto al cambio de titularidad de las parcelas referidas y a la determinación de los titulares registrales.**



**D. VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES: PROPUESTA DE REAJUSTE DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y SEGUNDO TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA**

**1. PROPUESTA DE REAJUSTE DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO FORMULADA POR EL PROMOTOR CIPSA NORTE:**

Conforme a lo indicado en los antecedentes de este informe, con fecha 20 de julio de 2022 se presentaron alegaciones complementarias por parte de la mercantil promotora CIPSA NORTE S.L., en las que el promotor se pronuncia sobre concretas alegaciones referidas a las parcelas incluidas en dicha relación y pone de manifiesto la existencia de un pequeño ajuste en la delimitación inicial del ámbito.

La propuesta formulada por el promotor supone un reajuste en la delimitación inicial del ámbito de 2.400.771 m<sup>2</sup> (en realidad, de 2.400.771,13 m<sup>2</sup> tal como se desprende de la superficie afectada de la relación de parcelas catastrales aportada), con un incremento exacto de su superficie de 20.499,90 m<sup>2</sup> (en lugar de 20.500,03 m<sup>2</sup>), que tiene su origen en determinadas alegaciones formuladas sobre las parcelas, en ajustes topográficos, en necesidades de ordenación del ámbito y de ejecución de accesos, así como de la inclusión de caminos, alguno de ellos solicitados por los alegantes.

Como consecuencia de este reajuste, la superficie total del ámbito será de 2.421.271,03 m<sup>2</sup>. Los ajustes que han sido detallados por el promotor en su escrito son los siguientes:

a) **Inclusión gráfica de la superficie de 883,55 m<sup>2</sup> que se identifica en la Cartografía Catastral como una porción de la parcela catastral 9.003 del polígono 116.**

Se indica que la delimitación inicial del ámbito del PIGA no era continua, al dejar fuera la superficie de 883,55 m<sup>2</sup> ocupada por parte del trazado de un camino sito en la parcela catastral 9.003, del polígono 116 de Zaragoza, que comprende el camino Barranco de la Peñaza en toda su extensión. La no inclusión inicial de dicha superficie y el mantenimiento como camino rural condiciona tanto la urbanización como la ordenación del PIGA.

Dicha superficie se ha incorporado en la segunda Relación de Bienes y Derechos con el nº 10, siendo sus titulares las mercantiles AZCOSTA y BECALCO.

b) **Inclusión en la delimitación del ámbito de las parcelas 7 y 33 del Polígono 119.**

Se hace constar por el promotor que con las comprobaciones de detalle realizadas, resulta preciso incorporar estas parcelas en la totalidad de su superficie, dado que las obras de urbanización afectarán a la remodelación de los accesos existentes.



La parcela 7 ya figuraba en la primera Relación, si bien se incrementa la superficie a expropiar, que pasa de 8.037 m<sup>2</sup> a 16.886,96 m<sup>2</sup> permitiendo que la ordenación se ajuste a límite de viario existente.

La parcela 33, que tiene la misma titularidad catastral y una superficie de 1.854 m<sup>2</sup> se incorpora en el nº 4 de la Relación de Bienes y Derechos, si bien con una superficie a expropiar de 1.560 m<sup>2</sup>.

c) **Ajustes derivados de la urbanización del PIGA, de datos topográficos y deslindes al norte del ámbito que no afectan a la relación de bienes y derechos.**

Por exigencias técnicas de la urbanización, se amplía el ámbito en la zona que afecta al término municipal de La Muela en una superficie de 9.173 m<sup>2</sup> con la finalidad de rematar los viales con la ejecución de dos glorietas que permitan la circulación de retorno. Asimismo, los ajustes topográficos de adaptación a límites de linderos al Norte del ámbito y al límite de la valla del ADIF, incrementa la superficie del ámbito en 1.067 m<sup>2</sup>.

Ninguna de estas superficies se incluye en la relación de bienes y derechos de necesaria ocupación, afectando únicamente a la delimitación final del ámbito del futuro PIGA.

d) **Ajustes derivados de las alegaciones presentadas:**

- Rectificación de la superficie catastral afecta a la delimitación del ámbito consignado en las parcelas 15 y 29 del polígono 119, reflejando la superficie correspondiente a todos los titulares.
- Inclusión de la parcela catastral 9.003 del Polígono 116, con la superficie afectada en el Ámbito, y la titularidad catastral.
- Inclusión de la parcela catastral 9.003 del Polígono 119, con la superficie afectada en el Ámbito y la titularidad catastral.

e) Asimismo, como consecuencia de los ajustes de la delimitación del Ámbito del Proyecto, los matices y precisiones efectuadas por el promotor en su escrito y la solicitud en el trámite de información pública de incorporación a la Relación de Bienes y Derechos, **se ha propuesto inclusión de las siguientes parcelas catastrales:**

- Parcela 9002 del Polígono 138: Inclusión por discordancia entre Catastro y coordenadas límite dominio público A-2. Superficie afectada: 1.789,23 m<sup>2</sup>.
- Parcela 9001 del Polígono 116: Inclusión por discordancia entre información registral e Inventario de Caminos Públicos del Ayuntamiento de Zaragoza y Catastro: Camino sin continuidad, enclave en la misma parcela catastral y polígono. Superficie afectada: 974 m<sup>2</sup>.



- Parcela 25 Polígono 119: Inclusión por discordancia entre topografía de la delimitación del ámbito que refleja los mojones existentes sobre el terreno y la cartografía catastral de la parcela 15 del polígono 119 en el límite este del Ámbito situado en el paraje Venta de los Caballos. Superficie: 262,79 m<sup>2</sup>. Se incluye en la Relación de Bienes y Derechos dado que es el único límite del ámbito en el que no existe acta de deslinde, y sobre la parcela catastral 25 del polígono 119 se está tramitando proyecto fotovoltaico, por lo que se entiende conveniente para ambos proyectos (PARQUE SANTA EUGENIA Y PIGA PLAZA 4.0), la fijación exacta de las coordenadas georreferenciadas de las parcelas colindantes.
- Parcela 18 del Polígono 116: Inclusión por discordancia entre titularidad registral y titularidad catastral, según acta de deslinde entre propietarios.
- Parcelas 4 y 14 del Polígono 119 y Parcela 4 del Polígono 116, todas ellas pertenecientes al mismo titular: Inclusión por la discordancia en la delimitación catastral de las parcelas y acta de deslinde firmada entre propietarios, en lo que respecta a la superficie catastral incluida en el Ámbito.

Examinada la amplia justificación esgrimida por el promotor en su escrito, cabe considerar suficientemente motivada la ampliación de superficies propuesta, por cuanto obedece a razones topográficas, de ordenación urbanística, de ejecución o remodelación de accesos o cruce de infraestructuras que son necesarias para la urbanización y ejecución del futuro PIGA para la implantación de la nueva plataforma logística. En todo caso, dicho incremento es mínimo, tal como se desprende de las superficies que se han detallado.

La propuesta de reajuste y la modificación de la relación de bienes y derechos se sometió a un nuevo trámite de información pública, con carácter previo a la adopción del acuerdo del Gobierno de Aragón. El carácter previo de esta nueva información pública se adoptó en garantía de los interesados y de conformidad con los principios de economía, agilidad y eficacia administrativa previstos en el artículo 3 de la Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón y de la norma básica estatal.

En consecuencia, corresponderá al Gobierno de Aragón valorar la propuesta de reajuste planteada teniendo en cuenta la justificación del promotor, el contenido de las alegaciones formuladas y los informes obrantes en el expediente y acordar, en su caso, su aprobación por suponer una modificación del ámbito inicial contenido en el Anexo I del acuerdo de 9 de marzo de 2022.

## **2. ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL SEGUNDO TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.**

---

Durante el referido trámite de información pública se ha presentado varias alegaciones que se examinarán de forma individualizada a continuación, teniendo en consideración la contestación a las alegaciones que fueron formuladas por el promotor CIPSA NORTE el 23 de



septiembre y las alegaciones adicionales presentadas el 28 de septiembre de 2022. En este último escrito se aporta la relación definitiva de bienes y derechos resultante tras el segundo periodo de información pública y se solicita y justifica la exclusión de determinadas parcelas de dicha relación.

a) **INVERSIONES VALENZUELA S.L. y mercantiles del GRUPO ENERLAND:**

La alegación de INVERSIONES VALENZUELA S.L se limita a indicar que la parcela catastral mencionada en la Relación de bienes y derechos (parcela 25 del polígono 119), de su propiedad, se encuentra arrendada a la compañía mercantil Enerland Generación Solar 4, S.L. y que sobre ella se está tramitando el proyecto fotovoltaico PARQUE SANTA EUGENIA. Asimismo, se indica que ha sido afectada por otro expediente de expropiación forzosa tramitado por el Gobierno de Aragón (expediente expropiatorio "AT 49/2018, Instalación Set tolosana 30/132 kV Set Tolosana Plaza).

En relación con lo expresado, se han presentado alegaciones por diversas mercantiles pertenecientes al GRUPO ENERLAND; en concreto por ENERLAND GENERACIÓN SOLAR 4 S.L., por ENERLAND GENERACIÓN SOLAR 5 S.L.; por ENERLAND GENERACIÓN SOLAR 23 S.L. y por LONDRES 1908 SOLAR S.L. Dichas mercantiles son promotoras de parques fotovoltaicos que se están tramitando en el entorno inmediato del PIGA PLAZA 4.0., identificados como SANTA EUGENIA I y II, PLAZA I, PLAZA II, MYTRA y TELLUS.

Según indica el promotor CIPSA NORTE, la superficie total ocupada por el conjunto de las plantas fotovoltaicas proyectadas en trámite de aprobación administrativa previa y de proyecto, suman aproximadamente 142,60 hectáreas y «ninguna de las superficies ocupadas por los futuros parques fotovoltaicos se solapa sobre el ámbito georreferenciado y delimitado del futuro Proyecto del PIGA PLAZA 4.0 – según coordenadas de los proyectos – y las afecciones que se producen, vienen motivadas, en todo caso, por su relación de proximidad, siendo interés manifiesto de esta parte, llegar a soluciones consensuadas que permitan compatibilizar todos y cada uno de los proyectos en desarrollo en el ámbito espacial en los que se interrelacionan».

Tal como se desprende de las alegaciones, existe una afección por colindancia, sin que se observe que la superficie delimitada por el futuro PIGA invada parcelas ocupadas por proyectos fotovoltaicos. Hay que tener en cuenta que la superficie catastral de la parcela 25 del polígono 119 afectada al ámbito es de tan solo 262,79 m<sup>2</sup>.

Los elegantes hacen alusión a determinadas normas técnicas aplicables a estas instalaciones (Pliego de Condiciones Técnicas de Instalaciones Conectadas a Red-IDAE), para exigir un retranqueo de la edificación que se incluya en el PIGA de 41 o 82 metros, dependiendo de que la altura de los edificios proyectados sea de 15 o 30 metros.



Dichas normas constituyen una guía para instaladores y fabricantes de equipos, que contiene las especificaciones mínimas que debe cumplir una instalación para asegurar su calidad, en beneficio del usuario y del propio desarrollo de esta tecnología.

Sin embargo, ni dichas condiciones técnicas ni, sobre todo, la normativa del sector eléctrico incorpora determinaciones legales sobre distancias mínimas o retranqueos obligatorios de construcciones o edificaciones a estas instalaciones fotovoltaicas o construcciones. Como bien indica el informe de CIPSA NORTE, solo podrían verse afectadas en cuanto a tal cuestión por las limitaciones o disposiciones que establezca el ordenamiento jurídico y, más concretamente, la norma urbanística y civil. Por lo tanto, no resultan exigibles las limitaciones que manifiestan los alegantes. Cuestión distinta, y deseable, es que se puedan compatibilizar todos los proyectos que concurren en el mismo ámbito espacial.

Por otra parte, los proyectos fotovoltaicos referidos son instalaciones no autorizadas que se hallan en fase de tramitación administrativa y si bien se hallan protegidas por aplicación de lo dispuesto en el artículo 67 de Ley 1/2021, de 11 de febrero, de simplificación administrativa, es esta una protección que produce efectos *«frente a cualesquiera afecciones energéticas, incluidas afecciones eólicas (salvo que se trate del mismo proyecto de hibridación), desde el momento en que el solicitante comunique a la dirección general competente en materia de energía la concesión de permisos de acceso y conexión por el gestor de la red de transporte o distribución»*.

Es, por lo tanto, una protección que se entiende respecto a otras instalaciones de producción energética, pero no frente a otras instalaciones o edificaciones o proyectos de trascendencia territorial, como sucede en el presente caso.

En cuanto a las infraestructuras exteriores de conexión a sistemas generales, abastecimiento, depuración y electricidad, existentes en las proximidades de los proyectos fotovoltaicos y construidas con anterioridad a la tramitación de dichos proyectos, deberán realizarse las actuaciones necesarias por parte del promotor del PIGA para garantizar su funcionalidad. A tal respecto, CIPSA NORTE ha mostrado su *«disponibilidad a consensuar el trazado que permita la viabilidad técnica, económica y funcional de las instalaciones afectadas, con los proyectos en trámite de las mercantiles alegantes, con aplicación del principio de compatibilidad de los proyectos»*.

Respecto de la posible afección del PIGA sobre el barranco de La Peñaza y la planta fotovoltaica Santa Eugenia, así como sobre la autorización concedida por la CHE, es esta una cuestión que corresponderá dilucidar al organismo de cuenca. Como señala el promotor del PIGA, *«El futuro Proyecto de Urbanización del PIGA PLAZA 4.0. incorporará estudio hidráulico, con los distintos periodos de retorno, a efectos de delimitar la zona afectada, con la modelización que resulta exigible a este tipo de estudios. Corresponderá al Organismo Público competente que, por razón de la materia, deba informar en el procedimiento administrativo, determinar las obras a ejecutar y, en su caso, establecer las prescripciones oportunas»*.



**En consecuencia, se propone desestimar las alegaciones realizadas por la mercantiles alegantes.**

Finalmente, es preciso resaltar que en relación con la delimitación de la finca (parcela 25 del polígono 119), el promotor ha puesto de manifiesto en su escrito presentado el 28 de septiembre de 2022 que según replanteo del lindero real conforme a mojones en el terreno, la superficie a expropiar de la parcela (262,79 m<sup>2</sup>) pertenece a la finca registral nº 58.552 del Registro de la Propiedad Nº 9 de Zaragoza, identificada como parcela catastral 15 del Polígono 119 Zaragoza, en el tramo afectado.

Examinada la documentación presentada, se constata que la superficie y titularidad real de la superficie afectada por la expropiación no se corresponde con la información catastral (titular INVERSIONES VALENZUELA) y pertenece a la finca catastral 15 del polígono 119 y en consecuencia, a los titulares de esta parcela:

- Abilio Sanz LLorente (1,666550%)
- José M<sup>a</sup> Sanz Llorente (1,666550%)
- Silvia Gracia Fernández (27,950000%)
- Jesús Cristóbal Gracia Fernández (27,950000%)
- Ana M<sup>a</sup> Llorente Sanz (13,588850)
- Félix Llorente Sanz (13,588850%)
- Telesforo Llorente Sanz (13,588850%)

**Por lo tanto, resulta procedente estimar la alegación formulada por CIPSA NORTE y hacer constar en la Relación de Bienes y Derechos definitiva como propietarios de la superficie afectada a los titulares de la referida finca registral nº 58.552.**

**b) Mercantiles AZCOSTA, S.A. Y BECALCO, S.L.:**

Las alegaciones presentadas inciden en cuestiones ya planteadas en el primer trámite de información pública, por lo que procede hacer una remisión a lo ya informado.

En cuanto a la nulidad del Convenio y del acuerdo del Gobierno de Aragón de 9 de marzo de 2022, debemos remitirnos a la resolución judicial que se adopte en el procedimiento contencioso-administrativo que se halla en tramitación ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón como consecuencia del recurso interpuesto por los alegantes. En cuanto a la suspensión de estos actos, basta indicar que no es el momento oportuno para proceder a su petición, máxime cuando es esta una cuestión judicializada que ha sido resuelta por la Sala desestimando la medida cautelar de suspensión solicitada por los alegantes, así como el recurso de reposición interpuesto.



Ninguna observación específica se hace constar en relación con la propuesta de reajuste formulada por el promotor y la nueva relación de bienes y derechos afectados, objeto de este segundo trámite de información pública, salvo la solicitud de la nulidad del acto derivada de la alegada nulidad de pleno derecho de los actos administrativos anteriormente citados que, como reiteradamente se ha expuesto en este informe, ya han sido impugnados en el orden contencioso administrativo por los alegantes y cuya suspensión cautelar no ha sido admitida por la Sala.

No obstante, parte de las parcelas que fueron incluidas en la segunda relación de bienes y derechos a nombre de los alegantes [parcelas catastrales 9003 del polígono 116 (883 m<sup>2</sup>), 9003 del polígono 119 (2.152 m<sup>2</sup>) y parcelas 4 (4.612,45 m<sup>2</sup>) y 14 del polígono 119 (10.555 m<sup>2</sup>)], se han visto afectadas por las alegaciones formuladas por el copropietario de la parcela del polígono 15 del polígono 119 de Zaragoza, como veremos a continuación. Su estimación, ya adelantamos, implica la atribución de la titularidad real de las parcelas que fueron incluidas en la segunda relación de bienes y derecho a nombre de las mercantiles AZCOSTA Y BECALCO, a los titulares de las parcelas catastrales 15 y 29 del Polígono 119 de Zaragoza.

Sobre esta cuestión el promotor ha hecho constar en su escrito de 28 de septiembre de 2022 que dichas parcelas no se corresponden con la delimitación de los predios colindantes que resulta de las Actas de Deslinde que fueron suscritas tomando como referencia los mojones existentes en el terreno. Asimismo, se indica que afectan a la delimitación de la parcela catastral 6 del Polígono 116, de Zaragoza y, por lo tanto, a la superficie de futura expropiación.

**c) Doña Silvia GRACIA FERNÁNDEZ, D. Jesús Cristóbal GRACIA FERNÁNDEZ, D<sup>a</sup> Pilar GRACIA YELA, y D. Claudio GARCÍA- QUILÓN ZARCEÑO:**

Al igual que en el caso anterior, las alegaciones presentadas inciden en cuestiones ya planteadas en el primer trámite de información pública, por lo que procede hacer una remisión a lo ya indicado en este informe y a la resolución judicial que se adopte en el procedimiento contencioso-administrativo que se halla en tramitación como consecuencia del recurso interpuesto por los alegantes.

En cuanto a las alegaciones referidas a la Resolución de la Secretaría General Técnica de Economía, Planificación y Empleo de fecha 27 de julio de 2022, por la que se somete a un nuevo trámite de información pública la propuesta de reajuste de la delimitación del ámbito formulada por el promotor y la relación de bienes y derechos de necesaria ocupación, deben realizarse las siguientes consideraciones:

- La Resolución no acepta y asume la propuesta de CIPSA NORTE, S.L., sino que con carácter previo a la adopción del Acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación del ámbito del PIGA y de la Relación de Bienes y Derechos afectados por la expropiación, que corresponde al Gobierno de Aragón, se abre un nuevo trámite de información pública para que los interesados formulen las alegaciones que estimen oportunas y ofrezcan



cuantos antecedentes y referencias puedan servir de fundamento para rectificar posibles errores en la descripción material o legal de las fincas incluidas en la nueva relación de bienes y derechos.

Como se indica en la citada resolución, la finalidad es aportar al Gobierno de Aragón toda la información para decidir sobre el reajuste del ámbito del futuro PIGA planteado por el promotor y la relación definitiva de bienes y derechos afectados por la expropiación y poder contestar a todas las alegaciones que se formulen por los interesados.

- Evidentemente, el Secretario General Técnico del Departamento no corrige, ni modifica ni subsana ningún acuerdo del Gobierno de Aragón «*mediante un simple anuncio de nueva información pública*». Se limita a someter a un nuevo trámite de información pública la propuesta de reajuste planteada por el promotor y la relación de bienes y derechos afectados. La decisión final corresponde al Gobierno de Aragón.
- No se aprecia ningún error en el incremento de superficie del ámbito propuesto por el promotor; un incremento que según cálculos de los alegantes es de 41.435,41 m<sup>2</sup>. La inexistencia de error se constata en los cuadros de superficies incorporados en el último apartado de este informe, a los que nos remitimos.

Finalmente, en relación con los titulares de las parcelas 7 y 33 del Polígono 119, si bien los alegantes hacen referencia a la titularidad catastral, se reflejará en la Relación de bienes y derechos definitiva los datos registrales consultados, por ser el Registro de la Propiedad el órgano que garantiza la titularidad de un inmueble a través de su inscripción en dicho registro.

En el caso de las citadas parcelas catastrales, constan en las Notas Simples consultadas como titulares registrales:

- Jesús Gracia Yela (50%),
- Félix Sarto Trallero (25%). Se hace referencia a la escritura por la que tras su fallecimiento se adjudica a Miguel Agustín y José Miguel Richer Trallero una mitad indivisa de la finca. Se hace anotación de inscripción parcial.
- Miguel Agustín Richer Trallero (25%).

**Por lo tanto, siguiendo el criterio ya establecido, en la Relación definitiva se identificarán a los titulares registrales de estas dos parcelas.**

**d) MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA:**

Se formulan alegaciones referidas a la parcela 9902 del polígono 138 de Zaragoza incluida en la Relación de Bienes y Derechos y sobre los accesos a la Plataforma Logística PLAZA 4.0 desde la autovía A-2.



En relación con la parcela, se indica por el alegante que es de dominio público y, por lo tanto, no susceptible de expropiación. El promotor reconoce que según la información catastral la parcela constituye aparentemente un tramo de la autovía A-2 y que como tal se trata de una vía de comunicación de carácter demanial.

Sin embargo, señala que el tramo de superficie afectada de 1.789,23 m<sup>2</sup> «*es físicamente una porción de terreno que forma parte del entronque de un camino particular al enlace del p.k. 205 de la autovía, que fue objeto de desafectación y determinación de la línea de dominio público de la carreteras, según acreditamos mediante el plano de fijación de coordenadas contenido en el Acta suscrita entre la beneficiaria de la expropiación, la propiedad afectada y la Administración (la Demarcación) el 19 de octubre de 2013, con relación a las obras de proyecto de trazado de obras de primer establecimiento "Variantes de trazado. Autovía del Nordeste A-2. Tramo: Calatayud- Alfajarín" cuya copia del plano, se adjunta como DOC.1*».

Se hace constar que la parcela catastral incluye en su gráfica, parte de la superficie desafectada en el expediente de expropiación con motivo de la obra del Proyecto de trazado de obras de la Autovía del Nordeste A-2 y que, conforme al Acta de Desafectación dicha superficie corresponde a los titulares de la parcela catastral 3 del polígono 116, colindante con la parcela catastral 9902 del polígono 118.

Tanto esta finca como la parcela 3 del polígono 116, forman parte de la finca registral nº 52.011 que es propiedad de CIPSA NORTE, S.L., por lo que los promotores indican que debe excluirse de la Relación de Bienes y Derechos.

Dado que el promotor ha acreditado documentalmente la desafectación de la superficie referida aportando la referida Acta de Desafectación y que la superficie afecta al ámbito es propiedad de CIPSA NORTE, S.L., **se considera procedente desestimar la alegación del Ministerio y estimar la alegación formulada por CIPSA NORTE, en el sentido de excluir de la Relación de Bienes y Derechos la parcela 9902 del polígono 138 de Zaragoza.**

En cuanto a los accesos, se alega por el Ministerio que en la documentación disponible no se describen los accesos a la Plataforma Logística PLAZA 4.0 desde la autovía A-2. y que la viabilidad de ese acceso requerirá de un Estudio de Tráfico con el fin de determinar la afección a la misma en cumplimiento del artículo 36.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. Se añade que «*la construcción o modificación de los eventuales accesos como cualquier actuación situada en las zonas de protección de la carretera requerirá la aprobación previa de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*» y que el Proyecto de Construcción, realizado «*conforme a la Norma 3.1-1C de Trazado*» deberá ser suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente.

Como bien indica el promotor, el Estudio de Tráfico y el Proyecto de Urbanización en el que se integre constituyen documentos necesarios del Plan de Interés General de la Plataforma Logística PLAZA 4.0 que, junto con el resto de documentación, será objeto de información



pública, audiencia e informes de los órganos sectoriales competentes, entre ellos, del Ministerio alegante.

De igual forma, las obras necesarias de nueva construcción o modificación de las existentes que resulten del Informe de Tráfico que se acompañe o bien aquellas que las prescriba la Demarcación de Carreteras, serán objeto de un proyecto constructivo que deberá ser aprobado y autorizado por la Administración, como obra exterior al PIGA a tramitar. Conforme se indica por el promotor todas las obras «*se proyectarán cumpliendo la Norma 3.1IC de Trazado y todas aquellas otras que resulten de aplicación normativamente*».

e) **D. ABILIO SANZ LLORENTE:**

El alegante refiere que los inmuebles de los que es copropietario y a los que afecta el expediente son los siguientes:

- Finca registral nº 58.556: parcela 17 del polígono 119 con referencia catastral 50900A119000170000GZ y una superficie registral de 26.709,45 m<sup>2</sup> y catastral de 25.212 m<sup>2</sup>. La superficie a expropiar es de 25.004 m<sup>2</sup>.
- Finca registral nº 58.552: superficie registral de 61.688 m<sup>2</sup> que se corresponde con las parcelas 29 y 15 del polígono 119. Referencias catastrales 50900A119000290000GP y 50900A119000150000GE y superficie catastral de 32.746 m<sup>2</sup> y 4.311 m<sup>2</sup>, respectivamente.

El alegante, en una extensa exposición, pone de manifiesto la existencia de diferencias entre las superficies que constan en el Registro de la Propiedad y en el Catastro con relación a las parcelas registrales 58.560, 58.562, 58.558, 58.556, 58.564, 58.554 y 58.552, todas ellas incluidas en el ámbito del Plan de Interés General de Aragón PLAZA 4.0. Justifica dichas discrepancias en la falta de inscripción de las expropiaciones que afectaron a las registrales 58.552 y 58.554.

Asimismo, el alegante apunta la existencia de mojones sobre el terreno entre la parcela catastral 15 y 29 del polígono 119, que difieren de la línea definida en la planimetría catastral.

Sobre esta cuestión, ya se ha expuesto en relación con la alegación formulada por INVERSIONES VALENZUELA, que se ha constatado que la superficie y titularidad real de la superficie afectada por la expropiación (262,79 m<sup>2</sup>) no se corresponde con la información catastral y pertenece a la finca catastral 15 del polígono 119, finca registral nº 58.552 de Zaragoza y, en consecuencia, a los titulares de esta parcela. **En consecuencia, debe estimarse la alegación.**

En cuanto a los caminos que constituyen las parcelas catastrales 9003 y 4 del polígono 119 y parcelas 9003 y 14 del polígono 116, el alegante ha justificado y solicita que la titularidad de la superficie catastral incluida en el ámbito correspondiente a dichas parcelas catastrales se asigne a sus titulares reales.



Según el promotor, la información gráfica aportada por el promotor y cartografía catastral histórica permiten constatar que en origen sobre la finca matriz de las que provienen todas las registrales mencionadas, sólo existía un único camino (Venta de los Caballos a la paridera de Costa) y que además aquella matriz (nº 18.724) antes de las segregaciones, presentaba en su lindero oeste una línea recta y no curvilínea, por lo que es acertado considerar que la superficie de las parcelas catastrales se consideren incluidas en la finca registral (catastrales 15 y 29 del Polígono 119), que constituyen el camino perimetral del que se sirvieron todas las propiedades segregadas.

Sobre esta cuestión, el promotor ha aportado las Actas de Deslinde que fueron suscritas tomando como referencia los mojones existentes en el terreno, que permiten acreditar que la titularidad de la superficie de las referidas parcelas catastrales afectas al ámbito (parcelas catastrales 4, 14 y 9003 del polígono 119 y parcela 9003 del polígono 116 de Zaragoza), inicialmente atribuidas a las mercantiles AZCOSTA y BECALCO, corresponde a los titulares de las parcelas catastrales 15 y 29 del Polígono 119.

**En consecuencia, se propone estimar la alegación y modificar la Relación de Bienes y derechos al objeto de asignar la titularidad de la superficie afectada de dichas parcelas catastrales a sus titulares reales.**

Finalmente, se alega por D. ABILIO SANZ LLORENTE que las fincas registrales procedentes de la división de la finca registral nº 18.724 (58.560, 58.562, 58.558, 58.556, 58.564, 58.554 y 58.552) fueron objeto de gravamen de distintas servidumbres, siendo predios sirvientes y dominantes la totalidad de las fincas segregadas y objeto de inclusión en el ámbito delimitado del PIGA PLAZA 4.0, a excepción de la finca registral 58.552 (parcelas catastrales 15 y 29, del polígono 119) que resulta predio sirviente. Añade que no se tiene constancia que se haya hecho uso de las servidumbres que gravan las fincas resultantes de la división en los últimos 20 años.

El promotor indica que se ha comprobado la inscripción de unas servidumbres recíprocas entre los inmuebles en los que se segregó la citada finca registral, sin perjuicio de la servidumbre como predio sirviente de la finca registral 58.552 a favor de las distintas fincas afectadas por la división de la finca matriz. Se hace contar que además de la causa de extinción a referida por el alegante en su escrito, la expropiación extingue todas las cargas y derechos sobre el bien expropiado (artículo 8 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa). Señala que cuando estas cargas existan, el valor de las mismas deberá deducirse del valor del derecho de propiedad y se considerarán cargas la existencia de derechos reales limitativos del pleno dominio.

Por todo lo expuesto, **se propone estimar la alegación formulada por D. ABILIO SANZ LLORENTE en los términos indicados.**



f) **CIPSA NORTE: Parcela 18 del polígono 116 de Zaragoza. HOTELES ARAL, S.L.**

La mercantil HOTELES ARAL, S.L. no ha formulado alegaciones sobre la parcela incluida en la segunda relación de bienes y derechos. No obstante, se ha indicado por el promotor que la superficie incluida en la Relación de Bienes y Derechos pertenece, en realidad, al titular de la parcela catastral 5 del polígono 116 (finca registral nº 18.724), según deslinde voluntario suscrito en documento público de 10 de junio de 2005, con carácter previo a las obras realizadas por el Ministerio de Fomento y que el promotor tiene disponibilidad de dicha finca para la futura ejecución del PIGA.

Habiéndose acreditado documentalmente el deslinde mencionado y la disponibilidad de la finca, resulta procedente **estimar la alegación y excluir de la Relación de Bienes y Derechos la parcela catastral 18 del polígono 116 de Zaragoza.**

g) **CIPSA NORTE. Parcela catastral 9001 del polígono 116. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA.**

Tampoco el Ayuntamiento de Zaragoza ha formulado alegaciones sobre la parcela incluida en la segunda relación de bienes y derechos, que constituye un camino sin continuidad, enclavado en la misma parcela catastral y polígono.

Como ya se indicó en la solicitud de reajuste del ámbito formulada por el promotor, se incluía esta parcela en la Relación de bienes y derechos por la discordancia existente entre la información registral e Inventario de Caminos Públicos del Ayuntamiento de Zaragoza y el Catastro.

En el escrito presentado el 28 de septiembre de 2022, el promotor ha alegado que en el Anejo Nº 2 del Plan Especial de la Estepa (documento aprobado inicialmente) que identifica los Caminos del Ayuntamiento de Zaragoza conforme Inventario municipal aprobado en el año 2009, solo se hace constancia de los caminos del LLANO SORIANO y CAMINO DEL PALOMAR en las proximidades del ámbito del PIGA; caminos grafiados en la Cartografía del IGN de fechas 1926 y 1953 en el otro Margen de la antigua Carretera Nacional II (hoy A-2). No figura en dicha cartografía ningún otro camino sobre el ámbito donde actualmente el Catastro grafía la referida parcela catastral 9001 que figura como titularidad del Ayuntamiento de Zaragoza.

Por ello se ha solicitado la excusión la parcela catastral 9001 del polígono 116 de Zaragoza de la Relación de Bienes y Derechos, indicando que la superficie afectada pertenece a la finca registral nº 52.011 propiedad de CIPSA NORTE, S.L.

Dado que el promotor ha acreditado de forma suficiente que la superficie afectada está incluida en la citada finca registral de su propiedad, según nota simple apartada, **resulta procedente estimar la alegación y excluir la citada parcela catastral 9001 del polígono 116 de Zaragoza, de la Relación definitiva de bienes y derechos.**



## **E. REAJUSTE DE LA DELIMITACIÓN DEL PIGA Y RELACIÓN DEFINITIVA DE BIENES Y DERECHOS DE NECESARIA OCUPACIÓN**

---

Examinadas las alegaciones formuladas durante los dos trámites de información pública que afectan a las parcelas incluidas en las dos relaciones de bienes y derechos que fueron publicadas y el reajuste de la delimitación del ámbito planteado por el promotor, se **CONCLUYE** lo siguiente:

### **1. REAJUSTE DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PIGA:**

Conforme se ha expuesto, la propuesta de reajuste de delimitación del ámbito que fue aprobada por el Gobierno de Aragón en su acuerdo de 9 de marzo de 2022 y que figura en el plano delimitado en el Anexo I, comprendiendo las parcelas catastrales y superficies afectadas relacionadas en la documentación aportada, se halla suficientemente motivada por cuanto la pequeña ampliación de superficies incorporada obedece a alegaciones presentadas por algunos interesados y sobre todo, a razones topográficas, a motivaciones de ordenación urbanística, ejecución o remodelación de accesos o cruce de infraestructuras que son necesarias para la urbanización y la ejecución del futuro PIGA para la implantación de la nueva plataforma logística PLAZA 4.0,

En todo caso, ya se ha indicado que dicho incremento es mínimo, dado que supone un incremento de 20.499,90 m<sup>2</sup>, que totaliza una superficie de 2.421,271,03 m<sup>2</sup>, por lo que ajuste resulta inferior al 8 por mil de la superficie total del ámbito, es decir, inferior al 1%. Las diferencias detectadas respecto de la nueva delimitación se pueden observar en este cuadro:

Examinadas las alegaciones formuladas durante los dos trámites de información pública que afectan a las parcelas incluidas en las dos relaciones de bienes y derechos que fueron publicadas y el reajuste de la delimitación del ámbito planteado por el promotor, se **CONCLUYE** lo siguiente:

### **2. REAJUSTE DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PIGA:**

Conforme se ha expuesto, la propuesta de reajuste de delimitación del ámbito que fue aprobada por el Gobierno de Aragón en su acuerdo de 9 de marzo de 2022 y que figura en el plano delimitado en el Anexo I, comprendiendo las parcelas catastrales y superficies afectadas relacionadas en la documentación aportada, se halla suficientemente motivada por cuanto la pequeña ampliación de superficies incorporada obedece a alegaciones presentadas por algunos interesados y sobre todo, a razones topográficas, a motivaciones de ordenación urbanística, ejecución o remodelación de accesos o cruce de infraestructuras que son necesarias para la urbanización y la ejecución del futuro PIGA para la implantación de la nueva plataforma logística PLAZA 4.0,



En todo caso, ya se ha indicado que dicho incremento es mínimo, dado que supone un incremento de 20.499,90 m<sup>2</sup>, que totaliza una superficie de 2.421.271,03 m<sup>2</sup>, por lo que ajuste resulta inferior al 8 por mil de la superficie total del Ámbito, es decir, inferior al 1%. Las diferencias detectadas respecto de la nueva delimitación se pueden observar en los siguientes cuadros:

Num	Ref. catastral	Superficie catastral afecta al ámbito con reajuste (m <sup>2</sup> )	Superficie inicial catastral afecta al ámbito (m <sup>2</sup> )
1	50900A116000060000GL	527.561,63	526.002,73
2	50900A119000170000GZ	25.004,23	25.212,00
3	50900A119000070000GR	16.886,96	8.037,00
4	50900A119000330000GL	1.560,34	-----
5	50900A119000020000GT	267.282,31	267.696,00
6	50900A119000160000GS	114.453,62	114.920,60
7	50900A119000150000GE	27.187,20	32.745,64
8	50900A119000290000GP	3.694,73	4.310,99
9	50900A119090030000GD	2.152,84	2.005,00
10	50900A116090030000GF	883,55	-----
11	50900A119000040000GM	4.612,45	-----
12	50900A119000250000GB	262,79	-----
13	50900A119000140000GJ	10.555,76	-----
14	50900A116000180000GI	1.585,67	-----
15	50900A116090010000GL	970,24	-----
16	50900A138099020000GT	1.789,23	-----
17	50900A116000040000GQ	707.983,93	715.718,65
18	50900A116000050000GP	32.129,71	36.331,00
19	50900A119000180000GU	121.316,99	121.490,00
20	50900A119000190000GH	174.620,57	175.100,00
21	50900A119000200000GZ	54.374,68	54.375,00
22	50900A116000030000GG	48.013,16	49.757,33
23	50183A047001800000IZ	232.594,07	223.289,19
24	50183A048000170000IX	43.794,37	43.780,00
	<b>TOTAL</b>	<b>2.421.271,03</b>	<b>2.400.771,13</b>



El cuadro permite constatar que se ha modificado ligeramente la superficie catastral afecta al ámbito de la mayoría de las parcelas incluidas en la delimitación inicial, que ven incrementada o reducida la superficie de afección:

Num	Ref. catastral	Superficie catastral afecta al ámbito con reajuste (m <sup>2</sup> )	Superficie inicial catastral afecta al ámbito (m <sup>2</sup> )	Diferencia (m <sup>2</sup> )
1	50900A116000060000GL	527.561,63	526.002,73	1.558,90
2	50900A119000170000GZ	25.004,23	25.212,00	-207,77
3	50900A119000070000GR	16.886,96	8.037,00	8.849,96
5	50900A119000020000GT	267.282,31	267.696,00	-413,69
6	50900A119000160000GS	114.453,62	114.920,60	-466,98
7	50900A119000150000GE	27.187,20	32.745,64	-5.558,44
8	50900A119000290000GP	3.694,73	4.310,99	-616,26
9	50900A119090030000GD	2.152,84	2.005,00	147,84
17	50900A116000040000GQ	707.983,93	715.718,65	-7.734,72
18	50900A116000050000GP	32.129,71	36.331,00	-4.201,29
19	50900A119000180000GU	121.316,99	121.490,00	-173,01
20	50900A119000190000GH	174.620,57	175.100,00	-479,43
21	50900A119000200000GZ	54.374,68	54.375,00	-0,32
22	50900A116000030000GG	48.013,16	49.757,33	-1.744,17
23	50183A04700180000OIZ	232.594,07	223.289,19	9.304,88
24	50183A048000170000OIX	43.794,37	43.780,00	14,37
<b>TOTAL</b>		<b>2.421.271,03</b>	<b>2.400.771,13</b>	<b>-1.720,13</b>

También se observa la incorporación de ocho nuevas superficies catastrales afectas al ámbito. Son las siguientes:

Núm.	Referencia Catastral	Superficie Catastral afecta al ámbito con reajuste (m <sup>2</sup> )
4	50900A119000330000GL	1.560,34
10	50900A116090030000GF	883,55
11	50900A119000040000GM	4.612,45
12	50900A119000250000GB	262,79
13	50900A119000140000GJ	10.555,76
14	50900A116000180000GI	1.585,67
15	50900A116090010000GL	970,24
16	50900A138099020000GT	1.789,23
		<b>22.220,03</b>



En relación con tres de estas nuevas superficies catastrales, el promotor CIPSA NORTE tiene la disponibilidad de las parcelas y, por lo tanto, no se incluyen en la Relación de bienes y derechos. Son las siguientes:

14	50900A116000180000GI	1.585,67
15	50900A116090010000GL	970,24
16	50900A138099020000GT	1.789,23

Este reajuste de la delimitación del ámbito exige la adopción de un nuevo acuerdo por parte del Gobierno de Aragón a efectos de su aprobación y de la atribución a estas nuevas superficies afectas al ámbito delimitado de los efectos establecidos en el acuerdo de 9 de marzo: declarar la reserva de estos terrenos y reconocer la utilidad pública de la expropiación forzosa y la necesidad de ocupación de las nuevas superficies para la ejecución del citado Plan de Interés General de Aragón.

### **3. RELACIÓN DEFINITIVA DE BIENES Y DERECHOS:**

#### **3.1. Observaciones generales.**

El reajuste de la delimitación del ámbito tiene como consecuencia una nueva Relación de Bienes y Derechos que incluya las parcelas, superficies, titularidades y superficies afectas al ámbito del PIGA, según la base de datos y cartografía del Catastro y los datos registrales sobre titularidad disponibles.

En este sentido, en el expediente se han puesto de manifiesto la falta de concordancia entre el Catastro y el Registro de la Propiedad en muchas de las propiedades afectadas. Sobre esta materia, hay que aclarar que la Ley Hipotecaria y el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tras su reforma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, establecen un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral. Con ello se persigue dar mayor seguridad a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales que son objeto del tráfico jurídico.

No obstante, es frecuente que los datos de un inmueble no coincidan en el catastro y en el registro de la propiedad, sobre todo si nos encontramos ante fincas y edificios antiguos, como sucede en el presente caso.

Si bien es cierto que el Registro de la Propiedad, organismo dependiente del Ministerio de Justicia, garantiza fundamentalmente la titularidad de un inmueble a través de su inscripción en dicho registro, en cuanto a la superficie y descripción física de una finca, debemos estar a lo recogido en el Registro Catastral, ya que, como señala el art. 3.3 del Texto Refundido de la Ley



Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos, alcanzando la descripción catastral de los bienes inmuebles, entre otros extremos, a la superficie del mismo.

La propia norma citada contempla la posible disparidad con los datos recogidos en el Registro de la Propiedad, disponiéndose en el citado artículo que, salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos; luego, la citada prevalencia del Registro de la Propiedad se limita a sus «pronunciamientos jurídicos», esto es, a las cuestiones relativas al dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles, no extendiéndose a los datos de hecho que pudieran figurar en el Registro de la Propiedad, como son los de la superficie o cabida de la finca inscrita.

En consecuencia, si existe constancia de titularidad registral, en la Relación de Bienes y Derechos se incluirán a los titulares registrales de la superficie de la parcela afecta al ámbito. En cuanto a la superficie, en caso de no existir concordancia con el Catastro, se indicarán las superficies afectas al Ámbito según la base de datos y cartografía del Catastro. Asimismo, en aquellos casos en que se hayan acreditado documentalmente errores existentes en la base de datos catastrales que afecten a la titularidad de bienes y derechos o entren en contradicción con la realidad física del entorno, se atenderá a la superficie y titularidad real que se haya justificado mediante los documentos oportunos (actas de deslinde, de desafectación o actas notariales).

En todo caso, como bien se indica por el promotor, el proyecto de expropiación fijará en las correspondientes fichas de cada finca registral y o Parcela/ s catastrales, las coordenadas de la superficie a expropiar o en su caso, se acompañará la certificación catastral descriptiva y gráfica.

Finalmente, hay que recordar que cualquier error material que pueda acreditarse podrá alegarse durante la tramitación del procedimiento de tasación conjunta en los términos previstos en la legislación de aplicación.

### **3.2. Relación de bienes y derechos afectados por la expropiación.**

Como consecuencia del reajuste de la delimitación del ámbito y de la estimación de las alegaciones formuladas, que afectan fundamentalmente a la titularidad de nuevas superficies catastrales afectas al ámbito, la relación definitiva de bienes y derechos afectados por la expropiación para la implantación de la plataforma logística PLAZA 4.0 que se desarrollará mediante un Plan de Interés General de Aragón, será, de conformidad con el documento aportado por el promotor, la siguiente:



NÚM	Término municipal	Parcela	Polígono	Referencia Catastral	Superficie Catastral	Superficie afectada en el ámbito(m2)	Clase	Usos	Titular Registral de la superficie afecta al ámbito.
1	Zaragoza	6	116	50900A1160006000GL	1.873.766,00	527.561,63	Rústico	C- Labor o Labradío secoano /E-Pastos	Azcosta S.A. (50%) Becalco S.A. (50%)
2	Zaragoza	17	119	50900A119000170000GZ	25.212,00	25.004,23	Rústico	C- Labor o Labradío secoano /E-Pastos	Abilio Sanz Llorente 50% y Jose Mª Sanz Llorente 50%
3	Zaragoza	7	119	50900A119000070000GR	16.975,00	16.886,96	Rústico	E- Pastos	Jesús Gracia Yela (50%), Félix Sarto Trallero (25%) Miguel Agustín Richer Trallero (25%)
4	Zaragoza	33	119	50900A119000330000GL	1.854,00	1.560,34	Rústico	E- Pastos	
5	Zaragoza	2	119	50900A11900020000GT	267.696,00	267.282,31	Rústico	C- Labor o Labradío secoano /E-Pastos	Claudio García Quilon y Mª Pilar Gracia Yela (50%), Silvia Gracia Fernández (25%) Jesus Cristóbal Gracia Fernández (25%)
6	Zaragoza	16	119	50900A119000160000GS	114.921,00	114.453,62	Rústico	C- Labor o Labradío secoano /E-Pastos	Claudio García Quilon y Mª Pilar Gracia Yela (50%) Silvia Gracia Fernández (25%) Jesus Cristóbal Gracia Fernández (25%)
7	Zaragoza	15	119	50900A119000150000GE	32.746,00	27.187,20	Rústico	E- Pastos	
8	Zaragoza	29	119	50900A119000290000GP	4.311,00	3.694,73	Rústico	E- Pastos	
9	Zaragoza	9003	119	50900A119090030000GD	6.332,00	2.152,84	Rústico	IM- Improductivo	
10	Zaragoza	9003	116	50900A116090030000GF	17.280,00	883,55	Rústico	IM- Improductivo	Abilio Sanz Llorente (1,666550%) Jose Mª Sanz Llorente (1,666550%) Silvia Gracia Fernández (27,950000%) Jesus Cristóbal Gracia Fernández (27,950000%) Ana Mª Llorente Sanz (13,588850%) Félix Llorente Sanz (13,588850%) Telesforo Llorente Sanz (13,588850%)
11	Zaragoza	4	119	50900A11900040000GM	1.999.259,00	4.612,45	Rústico	C- Labor o Labradío secoano /E-Pastos	
12 (*)	Zaragoza	25	119	50900A119000250000GB	120.762,00	262,79	Rústico	C-Labor o Labradío secoano	
13	Zaragoza	14	119	50900A119000140000GJ	215.053,00	10.555,76	Rústico	E- Pastos	

Dicha Relación incluye seis nuevas superficies catastrales afectas al ámbito, respecto de la relación inicial:

NÚM	Término municipal	Parcela	Polígono	Referencia Catastral	Superficie Catastral	Superficie afectada en el ámbito(m2)	Clase	Usos	Titular Registral de la superficie afecta al ámbito.
4	Zaragoza	33	119	50900A119000330000GL	1.854,00	1.560,34	Rústico	E- Pastos	Jesús Gracia Yela (50%), Félix Sarto Trallero (25%) Miguel Agustín Richer Trallero (25%)
9	Zaragoza	9003	119	50900A119090030000GD	6.332,00	2.152,84	Rústico	IM- Improductivo	
10	Zaragoza	9003	116	50900A116090030000GF	17.280,00	883,55	Rústico	IM- Improductivo	Abilio Sanz Llorente (1,666550%) José Mª Sanz Llorente (1,666550%) Silvia Gracia Fernández (27,950000%) Jesús Cristóbal Gracia Fernández (27,950000%) Ana Mª Llorente Sanz (13,588850%) Félix Llorente Sanz (13,588850%) Telesforo Llorente Sanz (13,588850%)
11	Zaragoza	4	119	50900A11900040000GM	1.999.259,00	4.612,45	Rústico	C- Labor o Labradío secoano /E-Pastos	
12	Zaragoza	25	119	50900A119000250000GB	120.762,00	262,79	Rústico	C-Labor o Labradío secoano	
13	Zaragoza	14	119	50900A119000140000GJ	215.053,00	10.555,76	Rústico	E- Pastos	

Respecto de la segunda relación publicada como consecuencia del reajuste planteado por el promotor, se han excluido tres superficies catastrales en atención a la estimación de alegaciones presentadas que acreditan que la titularidad de dichas superficies afectas al ámbito corresponde al promotor CIPSA NORTE:



- Parcela 9001 del polígono 116.
- Parcela 9902 del polígono 138.
- Parcela 18 del polígono 116.

Sin perjuicio de lo expuesto, hay que recordar que el artículo 201.2 TRLUA dispone que *«si se acreditare en legal forma, tras la aprobación de la relación prevista en el apartado anterior, que la titularidad de un bien o derecho corresponde a persona distinta de la que figurara en el expediente, se entenderán con ella las diligencias posteriores, sin que se retrotraigan las actuaciones ni se dé lugar a la nulidad de lo actuado»*.

Por otra parte, todas las cuestiones relacionadas la superficie y titularidad de las parcelas y todos los errores materiales que hayan podido producirse podrán alegarse y deberán ser aclarados durante la tramitación del procedimiento de tasación conjunta en los términos previstos en la legislación de aplicación (artículo 204 TRLU), que todavía no se ha formado.

**En virtud de todo lo expuesto se informa sobre la procedencia de someter al acuerdo del Gobierno de Aragón, en los términos y con la fundamentación jurídica esgrimida en este informe:**

- 1. La resolución de las alegaciones presentadas en los dos periodos de información pública acordados.**
- 2. La aprobación del reajuste del ámbito de afectación de terrenos para la ejecución del Plan de Interés General para la implantación de la Plataforma Logística denominada «PLAZA 4.0».**
- 3. Extender a la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito resultante del reajuste y destinados a la ejecución del Plan la declaración de reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo y área de tanteo y retracto a todos los efectos del artículo 106 TRLUA, la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a los bienes y derechos necesarios que relaciona el Anexo II a los efectos de su expropiación forzosa, y, en general, las declaraciones formuladas en el Acuerdo precedente, de 9 de marzo de 2022, cuyos contenido y efectos, conforme a su fundamento y finalidad, tendrán valor y eficacia plena dentro del ámbito resultante del reajuste.**
- 4. Notificar el acuerdo a todos los propietarios incluidos en la Relación definitiva de Bienes y Derechos afectados por la expropiación forzosa y a todos aquellos que han sido considerados interesados en el expediente.**
- 5. Publicar el acuerdo junto con sus Anexos, en el «Boletín Oficial de Aragón» para su general conocimiento.**

En Zaragoza, a 4 de octubre de 2022.  
Secretario/a General Técnico/a  
Carlos Soria Cirugeda