

8 ABR 2020



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **29 MAY 2020**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENIO



Fdo.: Luis Jiménez Abad

MODIFICACIÓN AISLADA n.º 173

del PGOU ZARAGOZA

CUMPLIMIENTO SENTENCIA TSJA 344/2017

U.E-2 A.I.G-11/16-1

**deurza**

Consultora Integral & Gestión y Servicios

FEBRERO 2019

V.2.2

Ejemplar 001

deurza 45/2018

www.deurza.es

Expediente 1.517.397/2017



"El formato, ideas, formulas y diseño, y demás elementos integradores son propiedad de los redactores del presente documento y concretamente de DEURZA (Desarrollos Urbanísticos de Zaragoza, S.L), por lo que queda totalmente prohibido, a expensas de su autorización, su uso más allá del necesario para lograr los fines derivados de su encargo y contratación. Asimismo, queda prohibida su copia, distribución o uso por terceros a efectos de elaboración de documentos de similares características, reservándose la parte autora el derecho a emprender cuantas acciones legales fueran pertinentes para la defensa de su trabajo y contenido intelectual".

## INDICE

- 0.- Motivación de la presentación de una nueva versión.
- 1.- Introducción.
- 2.- Antecedentes.
- 3.- Iniciativa.
- 4.- Equipo redactor.
- 5.- Normativa aplicable.
- 6.- Objeto de la modificación.
- 7.- Incidencia de la modificación en el Territorio
- 8.- Implicaciones ambientales de la modificación.
- 9.- Cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.
- 10.- Propietarios fincas afectadas

## ANEXOS

- 1- Ficha urbanística vigente
- 2.- Ficha urbanística modificada
- 3.- Ficha NOTEPA
- 4.- Sentencia TSJA 344/2017
- 5.- Planos

## 0.- MOTIVACIÓN DE LA PRESENTACIÓN DE UNA NUEVA VERSIÓN

Tras presentar en junio de 2018 documento de modificación puntual del PGOU de Zaragoza en lo concerniente a la Unidad de Ejecución nº 2 del Área de Intervención G-11/16-1, y no haber sido emitido informe técnico o jurídico por parte del servicio correspondiente, pero habiéndose mantenido sendas reuniones de trabajo, se puede constatar que existían ciertas incoherencias en la ficha urbanística del ámbito que fue facilitada por el Ayuntamiento para la elaboración de la presente modificación. Advertido el error, referido a la superficie bruta del ámbito, se ha considerado necesario redactar el presente documento, en el que se tenga nuevamente en cuenta la superficie prevista tanto en el Plan General de Ordenación Urbana, en origen, como en el proyecto de reparcelación definitivamente aprobado.

De todo lo anterior surge la necesidad de redactar el presente documento.

## 1 INTRODUCCIÓN

El presente documento de modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, se redacta a los efectos de dar cumplimiento a la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Aragón nº 344/2017 por la que se desestiman los recursos de apelación interpuestos por el Ayuntamiento de Zaragoza, representado por Procuradora Dña. Sonia Salas Sánchez y asistida de Letrado D. Carlos Navarro del Cacho, y por la entidad Bilbao Patrimonial, S.A. representada por la Procuradora Dña. Beatriz García- Escudero Domínguez y asistida de Letrado D. Luis Alberto Carrión Matamoros, contra la sentencia nº 29/2015, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo no 3 de Zaragoza, el 16 de febrero de 2015, en el Procedimiento Ordinario nº 125/2013, al que se acumuló el Procedimiento Ordinario nº 129/2013 tramitado en el Juzgado de lo Contencioso nº 2 de Zaragoza.

Tal y como se expone en el fallo contenido en la sentencia, la desestimación del recurso de apelación interpuesto por el Ayuntamiento de Zaragoza, ha determinado el planteamiento por la Sala de la cuestión de ilegalidad del TRPGOUZ procediendo en consecuencia a declarar la NULIDAD del mismo en cuanto no introduce una

adecuada calificación de los suelos afectados, por razón de los diferentes usos admisibles y previstos en el mismo Plan.

## 2 ANTECEDENTES.

- El Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, clasificó los suelos del ámbito como suelo urbano no consolidado e incluidos en el área de intervención G-11/16-1.
- Con fecha 3 de octubre de 2002, se suscribió convenio de gestión urbanística entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la asociación de Propietarios del ámbito de referencia en el que se fijaron las condiciones básicas de desarrollo del ámbito, subdividiéndolo en dos unidades de ejecución independientes a las que se asignaban los sistemas generales que les correspondieran.
- En fecha 31 de diciembre de 2003, el pleno del Ayuntamiento de Zaragoza aprobó con carácter definitivo la división formal del ámbito en dos unidades de ejecución.
- Con fecha 4 de febrero de 2005 por el Ayuntamiento de Zaragoza se procede a aprobar con carácter definitivo la modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida al ámbito y en la que se fijan las condiciones básicas para su desarrollo.
- Con fecha 29 de junio de 2006, se procedió a inscribir la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Gobierno de Aragón.
- Con fecha 6 de junio de 2008 el Consejo de Ordenación del Territorio aprobó definitivamente el Texto Refundido del PGOU de Zaragoza (Publicado en el BOA de 30 de junio de 2008).
- En fecha 4 de febrero de 2009 se aprobó, por parte del Ayuntamiento de Zaragoza, el Estudio de Detalle referido al total de la unidad de ejecución nº 2 del área de intervención.
- Con fecha 4 de diciembre de 2009, se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización.

- Con fecha 11 de abril de 2013, el Ayuntamiento de Zaragoza aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación.
- Con fecha 16 de febrero de 2015, por parte del Juzgado de lo Contencioso – administrativo nº 2 de Zaragoza, se dicta sentencia nº 29/2015 por la que se estimó parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por ADIF, tramitado como P.O. 125/2013 de este Juzgado, objeto del presente proceso (frente a la actuación administrativa indicada en el Antecedente de Hecho Primero de la presente sentencia-Acuerdo del Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza de 11/4/2013 por el que se aprueba con carácter definitivo el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del Área de intervención G-11/16-1 “Entorno del Pabellón Príncipe Felipe”).
- Finalmente, el Tribunal Superior de Justicia de Aragón, Sección Primera, en grado de apelación, procedió a desestimar los recursos interpuestos por el Ayuntamiento de Zaragoza y Bilbao Patrimonial, S.A contra la sentencia nº 29/2015, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo no 3 de Zaragoza, el 16 de febrero de 2015, en el Procedimiento Ordinario nº 125/2013, al que se acumuló el Procedimiento Ordinario nº 129/2013 tramitado en el Juzgado de lo Contencioso nº 2 de Zaragoza. La desestimación del recurso de apelación interpuesto por el Ayuntamiento de Zaragoza, ha determinado el planteamiento por la Sala de la cuestión de ilegalidad del TRPGOUZ en los términos analizados en el fundamento de derecho séptimo de esta sentencia, procediendo en consecuencia declara la nulidad del mismo en cuanto no introduce una adecuada calificación de los suelos afectados, por razón de los diferentes usos admisibles y previstos en el mismo Plan.

### 3 INICIATIVA.

El presente documento de modificación puntual del PGOU de Zaragoza se redacta por voluntad de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución nº 2 del Área de Intervención G-11/16-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza con domicilio en Calle Joaquín Costa nº 8, 3º Derecha (Zaragoza).

#### **4 EQUIPO REDACTOR.**

El Equipo redactor de la presente modificación puntual está formado por D. José Ignacio Sainz Sordo y D<sup>a</sup> Miriam Valdivieso Fraile, conformantes del equipo profesional de **DEURZA**, con domicilio profesional en Calle Joaquín Costa nº 8, 3º derecha. 50.001 de Zaragoza.

#### **5 NORMATIVA APLICABLE.**

- Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (derogado en todo aquello que se oponga al Texto refundido de la Ley de Suelo).
- Decreto 52/2002, de 19 de febrero, aprobando el Reglamento de Planeamiento y régimen de pequeños municipios.
- Decreto 210/2018, de 3 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.
- Ley 38/2015, de 29 septiembre, del Sector Ferroviario.
- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.
- Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución nº 2 del Área de Intervención G-11/16-1.
- Sentencia Tribunal de Justicia de Aragón, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera nº 344/2017.

## 6 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La Sentencia 29/2015, dictada con fecha 16 de febrero de 2015 por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 3 de Zaragoza, estimó parcialmente el recurso contencioso-administrativo deducido por ADIF frente al Acuerdo del Gobierno de Zaragoza de 11 de abril de 2013, de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución no 2 del Área de Intervención G-11/16-1 "Entorno del Pabellón Príncipe Felipe", declarando parcialmente anulada y sin efecto dicho acto administrativo, debiendo considerar a ADIF propietario de las fincas aportadas al proyecto, en los términos que se establecen en el fallo, con los correspondientes aprovechamientos lucrativos, siendo procedente plantear cuestión de ilegalidad respecto del TR-PGOUZ/2007. Posteriormente, tal y como ha quedado expuesto anteriormente, tras los recursos de apelación formulados tanto por el Ayuntamiento de Zaragoza como por Bilbao Patrimonial, S.A, el Tribunal Superior de Justicia de Aragón ha dictado Sentencia 344/2017 cuyos efectos han generado la necesidad de plantear la presente modificación. En este sentido, tal y como establece la misma, dentro de la Unidad de Ejecución nº 2 del área de Intervención G11/16-1, se preveía la obtención de una serie de suelos destinados a infraestructuras ferroviarias, infraestructuras estas cuya ejecución tuvo lugar con anterioridad a la propia aprobación del proyecto de reparcelación del ámbito. Para la implantación de las meritadas infraestructuras, ADIF, al margen del sistema de gestión indirecta por compensación fijado para la UE-2, obtuvo los mismos mediante su expropiación.

En este sentido, dado que las fincas expropiadas se encuentran afectadas al Dominio Público Ferroviario es necesario que esto sea tomado en consideración y encuentre su reflejo en el planeamiento urbanístico de aplicación. Las fincas afectadas, o más bien ocupadas, por infraestructuras y elementos edificatorios afectos al servicio ferroviario son la ER1, EL1, EL2, V1 y V3 lo que suscita la necesidad de plantear una clara diferenciación a los efectos tanto del planeamiento como de la ulterior reparcelación entre el suelo y el subsuelo de las fincas mencionadas.

Así, en este sentido, resulta necesario especificar que el límite entre el suelo y subsuelo, queda delimitado por la cara superior de la estructura que conforma la losa de cobertura de las vías del ferrocarril, a su paso por la avenida Tenor Fleta.



Imagen: plano de Calificación Urbanística (Ficha TRPGOU)



Imagen: detalle de la zona afectada por las infraestructuras ferroviarias



De acuerdo a lo anterior y con la voluntad básica de llevar a cabo la adaptación del planeamiento a lo derivado de la sentencia, como hemos dicho anteriormente, procederemos a realizar una diferenciación entre el plano "suelo" y el plano "subsuelo", generando por ello los elementos que por razón de su naturaleza y fin deben estar vinculados a un sistema de infraestructuras generales vinculadas a la red nacional de transportes ferroviarios. La sentencia de constante referencia cita de forma clara la consideración que el Tribunal Supremo tiene cuando fija que *"Son, pues, sistemas generales el conjunto de elementos fundamentales que integran la estructura general básica de la ordenación urbanística determinante del desarrollo urbano, constituidos por las comunicaciones y sus zonas de protección, espacios libres y zonas verdes, equipamientos comunitarios, redes arteriales, grandes abastecimientos, suministros de energía y otros análogos, que a nivel del Plan General, anulan o condicionan el uso lucrativo del suelo por los particulares a causa del interés general de la colectividad."*

La actualmente vigente, **Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario**, establece en su artículo 7.1 que *"los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, así como aquellos que deban ocuparse para tal finalidad, de acuerdo con los estudios informativos aprobados definitivamente, como sistema general ferroviario o equivalente, de titularidad estatal, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias"*. En este sentido, además de lo anterior fija de forma taxativa que *"no podrán aprobarse instrumentos de modificación, revisión, desarrollo o ejecución de la ordenación territorial y urbanística, que contravengan lo establecido en un estudio informativo aprobado definitivamente"*.

En ningún caso, se puede considerar que se trata de una línea normativa fijada desde la entrada en vigor de la norma mencionada por cuanto, ya la **Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario**, establecía en su artículo 7 que *"los Planes Generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente y no incluirán"*

*determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias".*

Dicho todo lo anterior, y teniendo en cuenta la naturaleza y adscripción de los elementos ferroviarios mencionados, procederemos a definir gráficamente de forma diferenciada el subsuelo del área de intervención, fijando los sistemas generales ferroviarios del siguiente modo,

**Imagen:** Sistema General Ferroviario en subsuelo



Por otro lado, ya situados en cota "suelo", procederemos a clasificar el espacio, hoy ocupado por la Estación de Cercanías de Miraflores también, como sistema general ferroviario, en lugar de como equipamiento público ER (PU) que es tal y como lo clasifica el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza en la actualidad. Esta alteración no debe considerarse como meramente gráfica, sino que implica la necesidad de trasladar su contenido a la ficha urbanística del área de intervención contenida en el Plan General.

**Imagen:** Sistema General Ferroviario en suelo



La modificación de calificación del apeadero/estación (parcela ER-1) a sistema general ferroviario produce al mismo tiempo una variación en la superficie del ámbito, dado que la superficie de suelo anteriormente calificada de equipamiento local, se transforma en sistema general a adscribir. De este modo, la superficie aportada para este área de intervención se ve consecuentemente disminuida en la misma cantidad que el área de la parcela ER-1 (1.454,90 m<sup>2</sup>).

Derivado de esta disminución en la superficie total aportada, los porcentajes de superficies de cesión relacionados en la Ficha del PGOU se ven proporcionalmente modificados a la nueva situación. En cualquier caso, se debe subrayar que el aprovechamiento medio del ámbito no es susceptible de modificación alguna.

Asimismo, la modificación planteada nos conducirá a la necesidad de variar de forma absoluta las consideraciones que se incluyeron dentro de las adjudicaciones del Proyecto de reparcelación aprobado a este respecto. Debemos recordar que, dentro de las fincas de resultado, la Parcela ER-1 se adjudicaba al Ayuntamiento de Zaragoza, como equipamiento público, circunstancia esta que era absolutamente

contraria a la propia naturaleza del bien, por cuanto ya el propio proyecto indicaba que en la misma se encontraba ejecutado el apeadero ya mencionado.

Por tanto, de acuerdo a lo dicho, la ficha urbanística se verá modificada en los siguientes parámetros:

**Superficie aportada : 111.102,10 m<sup>2</sup>**

**CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):**

<b>Dotaciones:</b>	0,00	<b>Cesión total (mínimo vinculante, sin SG)</b>	57,02
<b>Varios:</b>	23,74	<b>Sistemas Generales Adscritos</b>	40,69
<b>Zonas Verdes:</b>	22,34	<b>Sistema General Ferroviario</b>	1,30
<b>Espacios Libres</b>	10,94		

Como se puede observar, se altera la superficie total aportada, la reserva para dotaciones, destinándose el suelo a sistemas generales ferroviarios, y se ven modificados proporcionalmente todos los porcentajes de cesiones.

Para dar cumplimiento a lo definido en el plano "subsuelo", se genera un anexo de documentación gráfica en el que se definen los sistemas generales existentes en dicho "plano" y que se configura del siguiente modo,



No se realiza ningún tipo de alteración más en la ficha urbanística por cuanto nos encontramos, como ha quedado claramente reflejado anteriormente ante un ámbito, dividido en dos unidades de ejecución de las cuales la UE-1 se encuentra urbanizada y edificada en su totalidad y la UE-2 cuenta con todos los instrumentos de gestión y desarrollo definitivamente aprobados, estando las fincas de resultado inscritas debidamente en el registro de la propiedad.

Por último, del objeto de la modificación, emana la necesidad de discernir entre el denominado "plano suelo" y "plano subsuelo", y la compatibilidad de los distintos usos entre ambos. Es por ello que se establece a continuación la siguiente regulación:

## COMPATIBILIDAD DE LA RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS CON LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

Se considera compatible con las calificaciones de sistema de comunicaciones y sistema de espacios libres públicos establecidas por esta modificación de plan general, bajo las que se ubican usos ferroviarios, la ejecución de infraestructuras de la red ferroviaria enterradas en el subsuelo, siempre que el trasdós de su cubrimiento permita su acondicionamiento como parte de la calle o espacio libre público de que forme parte, tanto por la cota a que se sitúe como por su capacidad resistente para soportar el tráfico, los pavimentos y los elementos de mobiliario urbano que resulten adecuados, más las pertinentes sobrecargas de uso.

La ejecución del ámbito y las futuras actuaciones que pudieran tener lugar en él, no podrán impedir ni perturbar el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.

## 7.- INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN EL TERRITORIO

La presente Modificación Puntual del PGOU de Zaragoza, respeta el modelo básico de desarrollo territorial previsto por el PGOU. Se trata de una modificación cuyo fin, tal y como se ha expuesto anteriormente, tiene como finalidad dar cumplimiento a la Sentencia TSJA nº 344/2017, por la que se declara la nulidad del Plan General en lo referido a los suelos y elementos vinculados a infraestructuras ferroviarias existentes en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 2 del Área de Intervención G-11/16-1.

La modificación, desde una perspectiva netamente urbanística, produce una alteración en la calificación urbanística de una parcela destinada a equipamiento público de acuerdo al PGOU que por su naturaleza y vinculación a la red ferroviaria debe pasar a estar calificada como sistema general ferroviario de acuerdo a la ley del Sector Ferroviario. Asimismo, se debe trabajar sobre el subsuelo del ámbito para definir de forma clara aquellas porciones del mismo que se encuentran afectadas por infraestructuras ferroviarias y que por tanto deben pasar a disgregarse del suelo al que se vinculan, calificándose también como sistema general ferroviario. Ello, aun cuando en el plano físico superior los suelos se clasifiquen como daciones locales (vianos, espacios libres, etc).

Por todo lo dicho debemos entender que la modificación no plantea incidencias territoriales circunscribiéndose a un ámbito de actuación concreto y a unos elementos estructurales limitados, que por razón de su existencia, ya están ejecutados, necesitan tener una clasificación urbanística concreta.



## 8.- IMPLICACIONES AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación puntual del Plan General Municipal de Zaragoza, tal y como se ha venido diciendo a lo largo del documento se realiza para dar cumplimiento a una sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Aragón, implicando la necesidad de alterar la clasificación urbanística de unos elementos estructurantes del territorio ya existentes.

De acuerdo a lo regulado por la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón en relación con lo establecido en el artículo 12 relativo a planeamiento urbanístico:

1. La evaluación ambiental estratégica del planeamiento urbanístico se realizará siguiendo los trámites y requisitos establecidos en este capítulo, con las especialidades señaladas en el presente artículo.

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria:

a) El Plan General de Ordenación Urbana y el Plan General de Ordenación Urbana Simplificado, así como sus revisiones, totales o parciales.

b) Las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana, así como del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado que se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos:

- Que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.

- Que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

- Que afecten a la ordenación estructural por alteración de la clasificación, categoría o regulación normativa del suelo no urbanizable o por alteración del uso global de una zona o sector de suelo urbanizable.

c) Los planes especiales que tengan por objeto alguna de las finalidades recogidas en los artículos 62.1 a) y b) y 64.1 a) y b) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

d) Aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico comprendidos en el apartado 3 cuando así lo determine caso a caso el órgano ambiental, de oficio o a solicitud del órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

### 3. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana, así como del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado cuando:

- Afectando a la ordenación estructural, no se encuentren incluidas en los supuestos del apartado 2, letra b).

- Afectando a la ordenación pormenorizada, posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación ambiental.

- Afectando a la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable o urbanizable, no se encuentren incluidas en los supuestos anteriores o en el apartado 2, letra b).

b) Los instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2, cuando el planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.

c) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que

alteren el uso del suelo o posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos han de someterse a evaluación de impacto ambiental.

4. No se someterán a evaluación ambiental estratégica, en atención a su objeto y alcance, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística aragonesa:

a) Las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana y del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado que afecten a la ordenación pormenorizada del suelo urbano no incluidas en los supuestos del apartado 3.

b) Los planes parciales y planes especiales que desarrollen determinaciones de instrumentos de planeamiento general que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica.

c) Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo recogidos en el apartado anterior.

d) Otros instrumentos de ordenación urbanística: delimitaciones de suelo urbano y estudios de detalle.

En el presente caso, entendemos que nos encontramos ante una modificación aislada de Plan General subsumible dentro del apartado 4 a) del artículo 12 y por tanto no estaría sujeta a evaluación ambiental estratégica.

## 9.- CUMPLIMIENTO DE LO REGULADO POR EL ARTÍCULO 86 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN

El Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, establece en su artículo 86 una serie de requisitos especiales a observar por las modificaciones puntuales. Dicho precepto establece y regula lo siguiente,

*1. Cuando la modificación del plan general afecte al suelo urbano incrementando su superficie, su densidad o su edificabilidad previstos inicialmente, se aplicarán a los aumentos planteados los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el plan general.*

*Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado por la modificación, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, así se proponga por el municipio y se apruebe por el Consejo Provincial de Urbanismo.*

*2. Cuando la modificación de los planes parciales o del plan general en suelo urbanizable tenga por objeto incrementar la densidad o la edificabilidad, se aplicarán los módulos de reserva locales a la densidad y edificabilidad totales resultantes, así como las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan a los incrementos planteados, conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el plan general.*

*Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los sistemas generales incorporados al plan general, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas de terrenos de sistemas generales a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, se informe favorablemente por el Consejo Provincial de Urbanismo y se apruebe por el Ayuntamiento.*

*3. El aumento de densidad y de edificabilidad en suelo urbanizable o urbano no consolidado se ajustará a las siguientes determinaciones:*

a) Se deberán justificar las capacidades de la red viaria y de las redes de servicios planificadas, la correcta distribución de volúmenes edificables resultantes, puestos en relación con los espacios libres y los equipamientos, y su adecuada inserción en el desarrollo urbano.

b) Se deberán analizar los efectos en la trama urbana en la que se insertan, y considerarlos admisibles en la ordenación urbana prevista respecto a la densidad y a la edificabilidad fijadas.

c) Se deberán fijar los plazos de desarrollo y garantías de la urbanización y de la edificación en el ámbito.

d) El incremento de densidad se entenderá condicionado a la completa ejecución en plazos determinados de la urbanización restante y de la edificación. El incumplimiento de cualquiera de los indicadores objetivos establecidos para la finalización de las obras de edificación o, en su caso, de urbanización, comportará la suspensión automática del otorgamiento de licencias y el inicio de un procedimiento de modificación del planeamiento, sin perjuicio de la posible exigencia de responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados. El carácter condicionado del incremento de densidad deberá comunicarse al Registro de la Propiedad, así como el inicio del procedimiento de modificación en caso de incumplimiento.

4. Cuando la modificación del plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el plan, se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la previsión del mantenimiento de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el plan.

5. En las modificaciones que supongan un incremento de superficie del suelo urbano o urbanizable con usos terciario, industrial o residencial del municipio se deberá analizar la situación de los suelos existentes pendientes de desarrollo, justificando la necesidad de una nueva incorporación de suelo.

6. En caso de ser necesario, por la entidad de la modificación tramitada, el reajuste en las dotaciones locales y sistemas generales se materializará, de forma preferente, en la misma área objeto de la modificación a través de la correspondiente unidad de ejecución con cesión de la parte correspondiente al

*incremento de aprovechamiento. Mediante convenio urbanístico anejo al planeamiento, podrá pactarse que la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva y sistemas generales, así como de aprovechamiento, se materialice en metálico o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos.*

*7. Cuando la modificación tuviera por objeto incrementar la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.*

*8. De forma excepcional y suficientemente motivada y siempre y cuando el municipio lo estime adecuado a su desarrollo urbano, cuando un sector de suelo urbanizable delimitado o programado resulte tener exceso de reservas de dotaciones locales respecto al mínimo legal exigido, no será preceptivo incrementarlas como consecuencia de una modificación del planeamiento, siempre que se respete el mínimo legal y se justifique de forma adecuada la suficiencia de los espacios dotacionales previstos.*

En el presente documento de Modificación Puntual de Plan General de Ordenación Urbana, , se ha atendido a las cuestiones planteadas por el artículo 86 de la meritada norma en cada una de los objetos en cuestión, siempre que fuera de aplicación lo dispuesto por el mismo.

**10.-PROPIETARIOS DEL ÁMBITO AFECTADOS**

2014	2015	2016	2017	2018
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA	AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA	AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA	AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA	AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
ANIDA OPERACIONES SINGULARES	ANIDA OPERACIONES SINGULARES	ANIDA OPERACIONES SINGULARES	METROVACES A	METROVACES A
BELAISCA	BELAISCA	BELAISCA		
CONSTRUCCIONES SARVISE	CONSTRUCCIONES SARVISE	CONSTRUCCIONES SARVISE	CONSTRUCCIONES SARVISE	CONSTRUCCIONES SARVISE
			ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A	ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A
EIZASA	EIZASA	EIZASA	EIZASA	EIZASA
CIA INMOBILIARIA DE INVERSIONES	CIA INMOBILIARIA DE INVERSIONES	CIA INMOBILIARIA DE INVERSIONES	CIA INMOBILIARIA DE INVERSIONES	CIA INMOBILIARIA DE INVERSIONES
BILBAO PATRIMONIAL	BILBAO PATRIMONIAL	BILBAO PATRIMONIAL	BILBAO PATRIMONIAL	BILBAO PATRIMONIAL
ADIF	ADIF	ADIF	ADIF	ADIF
GRUPO ESPUELAS	GRUPO ESPUELAS	GRUPO ESPUELAS	GRUPO ESPUELAS	GRUPO ESPUELAS
FEVE	FEVE	FEVE		



En Zaragoza, a marzo de 2020

72969367G JOSE  
IGNACIO SAINZ  
(R: B99101156)

Firmado digitalmente por  
72969367G JOSE IGNACIO  
SAINZ (R: B99101156)  
Fecha: 2020.04.07  
10:44:33 +02'00'

José Ignacio Sainz Sordo

VALDIVIESO  
FRAILE MIRIAM  
- 72983409Q

Firmado digitalmente  
por VALDIVIESO FRAILE  
MIRIAM - 72983409Q  
Fecha: 2020.04.07  
10:44:00 +02'00'

Miriam Valdivieso Fraile

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **29 MAY 2020**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Edo: Luis Jiménez Abad





## FICHA NOTEPA



FICHA DE SECTORES / UNIDADES DE EJECUCIÓN				ORIGEN DATOS	DESCRIPCIÓN
TÍTULO DEL TRABAJO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU ZARAGOZA CUMPL				Tipo de Planeamiento General: PGOU, NNSS o PSDU
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR / U.E.	ÁREA DE INTERVENCIÓN G11/16-1				Número de Identificación del Sector / Unidad de Ejecución
NOMBRE DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN	ÁREA DE INTERVENCIÓN G11/16-1				Nombre del Sector / Unidad de Ejecución del planeamiento
FECHA	27/03/2019				Fecha de elaboración de la Ficha Urbanística
<b>1) DATOS GENERALES</b>					
CÓDIGO INE				IAE	Se introduce el código INE del municipio
PROVINCIA	ZARAGOZA				Nombre de la Provincia
MUNICIPIO	ZARAGOZA				Nombre del municipio
NÚCLEOS O ENTIDADES	15			IAE	Nombre de la entidad en que está delimitado el sector / unidad de ejecución
REDACTOR	JOSE IGNACIO SAINZ SORDO, MIRIAM VALDIVIESO FRAILE				Nombre del equipo que redacta ficha urbanística
<b>2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>					
SUPERFICIE TOTAL	11,11		Ha	PLANEAM	Superficie del Sector / U.E. en has
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SU			PLANEAM	Clasificación del suelo: SU, SUZ, SNU
CATEGORÍA DE SUELO	SU-NC			PLANEAM	Categoría del suelo: SU-C, SU-NC, SUZ-D, SUZ-ND, SNU-C, SNU-E
USO GLOBAL	RESIDENCIAL			PLANEAM	Uso global del suelo: residencial, industrial, terciario.
DENSIDAD	100		viv/ha	PLANEAM	Indicar la densidad del Sector / U.E.; número de viviendas por superficie del sector, en hectáreas (vivi/ha)
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS	0,14549		Ha	PLANEAM	Superficie total, en hectáreas, de los sistemas generales incluidos
SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS	4.539744449		Ha	PLANEAM	Superficie total, en hectáreas, de los sistemas generales adscritos
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PLANEAM	Indicar el límite máximo de edificabilidad en el sector / U.E., expresado en metros cuadrados de techo por metro cuadrado del total de la superficie del sector.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	0,965		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PLANEAM	Conforme al art. 125 de la LULA
VIVIENDA PROTEGIDA %	32		%	PLANEAM	Porcentaje de vivienda protegida respecto al total de viviendas del sector
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN	5		años	PLANEAM	Plazo máximo establecido para iniciar la urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN			PLANEAM	Sistema de actuación determinado por el instrumento de planeamiento para el desarrollo del sector. Compensación, cooperación, expropiación o agente urbanizador.
<b>3) ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>					
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		108.617,51	m <sup>2</sup>	PLANEAM	Superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología características, medida en metros cuadrados, que permitan el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre la totalidad del sector o unidad de ejecución.
APROVECHAMIENTO SECTOR / UE		108.617,51	m <sup>2</sup>	PLANEAM	Superficie edificable, medida en metros cuadrados, que exprese el contenido urbanístico licitativo de la totalidad del sector o unidad de ejecución conforme a los artículos 127 y 128 de la LULA.
% APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN		10,00%	%	PLANEAM	Porcentaje del aprovechamiento total del ámbito correspondiente a la administración
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Incluido de Espacios Libres y Zonas Verdes.
	DE EQUIPAMENTOS		Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Incluido de Equipamientos.
	DE INFRAESTRUCTURAS	4,67	Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Incluido de Infraestructuras.
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Adscrito de Espacios Libres y Zonas Verdes.
	DE EQUIPAMENTOS		Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Adscrito de Equipamientos.
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Adscrito de Infraestructuras.
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	3,70	Ha	PLANEAM DESARR	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes, que vengán determinadas en el instrumento de planeamiento o desarrollo.
	DE EQUIPAMENTOS		Ha	PLANEAM DESARR	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Equipamientos, que vengán determinadas en el instrumento de planeamiento o desarrollo.
	DE INFRAESTRUCTURAS	2,64	Ha	PLANEAM DESARR	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Infraestructuras, que vengán determinadas en el instrumento de planeamiento o desarrollo.
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	2			PLANEAM DESARR	Número de unidades de ejecución delimitadas en el sector, las cuales podrán estar delimitadas por la ordenación estructural del plan general o bien en la ordenación pormenorizada en el instrumento de planeamiento que desarrolle el sector.
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO			PLANEAM	Son los usos que el planeamiento considera que pueden disponerse conjuntamente con el global de la actuación.
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL			PLANEAM	Son los usos que el planeamiento considera incompatibles con el global de la actuación.
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO				PLANEAM	Áreas de tanteo y retracto delimitadas en el sector, las cuales podrán estar delimitadas por el plan general o bien en el instrumento de planeamiento que desarrolle el sector.
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES		viv	PLANEAM	Nº de viviendas libres previstas en el sector.
	PROTEGIDAS		viv	PLANEAM	Nº de viviendas protegidas previstas en el sector. Siendo esta la que establezca el planeamiento o bien venga determinada en el planeamiento de desarrollo aprobado.
	TURÍSTICAS		viv	PLANEAM	Nº de viviendas turísticas previstas en el sector, siendo estas las venga determinada en el planeamiento de desarrollo aprobado.
	TOTALES		viv		Nº total de viviendas previstas en el sector. Siendo esta la que establezca el planeamiento o bien venga determinada en el planeamiento de desarrollo aprobado. Será la suma de las anteriores.
PLAZOS	URBANIZACIÓN	5	años	PLANEAM DESARR	Plazo máximo de urbanización determinado por el instrumento de planeamiento aprobado
	CESIÓN	2	años	PLANEAM DESARR	Plazo máximo de cesión determinado por el instrumento de planeamiento aprobado
	EDIFICACIÓN		años	PLANEAM DESARR	Plazo máximo de edificación determinado por el instrumento de planeamiento aprobado



## SENTENCIA TSJA 344/2017



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN  
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO (Sección Primera).  
-Recurso de apelación núm. 122 del año 2015-  
SENTENCIA: 00344/2017

**SENTENCIA NÚM. 344 de 2017**

**ILMOS. SEÑORES**

**PRESIDENTE**

Don Juan Carlos Zapata Híjar

**MAGISTRADOS**

Doña Carmen Muñoz Juncosa

D. Juan José Carbonero Redondo

-----

En Zaragoza, a 26 de julio de 2017.

En nombre de S. M. el Rey.

VISTO, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGON, Sección Primera, en grado de apelación, el recurso número 125/2013, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Tres de Zaragoza, al que se acumuló el recurso número 129/2013, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Dos de Zaragoza, rollo de apelación número 122/2015, a instancia del Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora Dña. Sonia Salas Sánchez y asistido de Letrado D. Carlos Navarro del Cacho, así como a instancia de la entidad BILBAO PATRIMONIAL, S.A., representada por Procuradora Dña. Beatriz García-Escudero Domínguez y asistida de Letrado D. Luis Alberto Carrión

Matamoros, siendo parte apelada la entidad ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF), representada por Procuradora Dña. Pilar Balduque Martín y asistida de Letrada Dña. Alicia Ramírez Jiménez, así como, en el recurso de apelación interpuesto por la entidad BILBAO PATRIMONIAL, S.A., la entidad JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN G-11/16-1 “ENTORNO DEL PABELLÓN PRÍNCIPE FELIPE”, representada por Procurador D. Jorge Guerrero Ferrández y asistida de Letrado D. José Luis Pérez López, y el **AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA** representado por la Procuradora Dª Sonia Salas Sánchez y asistido por el Letrado D. Carlos Navarro del Cacho, según los siguientes,

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** En el recurso contencioso-administrativo antes referido, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Zaragoza, dictó sentencia de fecha 16 de febrero de 2015, estimatoria parcial del recurso interpuesto por ADIF, tramitado como P.O. 125/2013, sin expresa condena en costas a ninguna de las partes; y desestimatoria del recurso interpuesto por la entidad BILBAO PATRIMONIAL, S.A., tramitado como P.O. 129/2013, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2, acumulado a aquél, sin condena en costas.

**SEGUNDO.-** Contra la anterior sentencia, las representaciones procesales del Ayuntamiento de Zaragoza y de la entidad BILBAO PATRIMONIAL, S.A., interpusieron sendos recursos de apelación, suplicando de esta Sala su revocación y, en el primero de ellos, la inadmisión o, en su defecto, desestimación del recurso promovido, y en el segundo, la estimación del mismo, revocando la sentencia de instancia y dictando otra más ajustada a derecho y de conformidad con las pretensiones ejercidas en su día por la entidad recurrente. Admitidos dichos recursos, se dio traslado a las representaciones procesales de la entidad ADIF y de la JUNTA DE COMPENSACIÓN coapeladas, así como recíprocamente a las apelantes, para que pudieran formalizar su respectiva oposición al mismo, lo que así hizo la entidad ADIF frente al interpuesto por el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, así como esta Administración y la representación procesal de la JUNTA DE COMPENSACIÓN antedicha, frente al interpuesto por la apelante BILBAO PATRIMONIAL, S.A.; y tras elevarse las actuaciones a la Sala, se celebró votación y fallo el día señalado, 8 de junio de 2017.

Ha sido ponente el Ilmo. Sr. Magistrado de esta Sala, D. Juan José Carbonero Redondo.



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Por la representación procesal del AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, así como por la respectiva de la entidad BILBAO PATRIMONIAL, S.A., se impugna mediante el presente recurso de apelación la sentencia nº 29/2015, dictada con fecha de 16 de febrero de 2015 por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 3 de Zaragoza, en los autos de Procedimiento Ordinario registrado con el número 125/13.

La sentencia recaída en la instancia estima parcialmente el recurso contencioso-administrativo deducido por ADIF frente al Acuerdo del Gobierno de Zaragoza de 11 de abril de 2013, de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del Área de Intervención G-11/16-1 "Entorno del Pabellón Príncipe Felipe", declarando parcialmente anulada y sin efecto dicho acto administrativo, debiendo considerar a ADIF propietario de las fincas aportadas al proyecto, en los términos que se establecen en el fallo, con los correspondientes aprovechamientos lucrativos, siendo procedente plantear cuestión de ilegalidad respecto del TR-PGOUZ/2007, una vez que ese fallo sea firme, salvo que se plantee recurso de apelación ante la Sala, sin costas.

El Juez de instancia, en esencia respecto de lo que aquí concierne, rechaza en primer lugar las causas de inadmisibilidad del recurso que son alegadas por la Administración demandada –falta de capacidad procesal (artículo 45.2 d) de la LJCA], desviación procesal y falta de jurisdicción- y finalmente estima parcialmente la pretensión de ADIF. Entiende el Juez de instancia que el proyecto de reparcelación, aprobado en 2013, debió tener presente que los terrenos que figuran en el mismo a nombre de terceros, de otras entidades que aparecen erróneamente como propietarios en el proyecto, fueron adquiridos por ADIF mediante expropiación en el período que va de 2007 a 2010. Ciertamente, al tiempo de la certificación de cargas y gravámenes, a efectos de proyecto de reparcelación, no figuraban a nombre de ADIF, pero ocurre que toda reparcelación es un proyecto que se desarrolla en períodos más o menos prolongados en el tiempo y, en todo caso, la evolución y cambios que experimenten los bienes afectados, deberán constar y tener reflejo en el proyecto. Por otra parte, sigue diciendo el Juez de instancia, ocurre que los bienes adquiridos por ADIF mediante expropiación, son bienes de dominio público, por razón de su destino a infraestructura ferroviaria, y, por ello, la inscripción registral es declarativa y, del mismo modo, debe tenerse en cuenta que no es preceptiva la

inscripción de bienes de dominio público. En cuanto a los bienes que aparecen erróneamente como de titularidad de FEVE, sucede que esta Entidad Pública Empresarial se extinguió el 31 de diciembre de 2012 y, por tanto, antes de la aprobación del proyecto de reparcelación, siendo ADIF la entidad que sucede a la extinta en la titularidad de todos sus bienes, tal y como se dispone en el artículo 2 del R.D.Ley 22/2012, de 20 de julio. Así pues, dice el Juez de instancia, dado que el proyecto de reparcelación debía haber atribuido a ADIF la titularidad de las fincas expropiadas, deberá reconocerse también el correspondiente aprovechamiento urbanístico no asignado a la entidad demandante. En cuanto a las fincas en que existen infraestructuras ferroviarias, constituyendo por ello dominio público ferroviario, respecto de las que ADIF sostuvo que el proyecto debió adjudicárselas, frente a la posición del Ayuntamiento, que sostenía que, ajustándose el proyecto a la Modificación nº 3 del PGOUZ, en tanto que suelo urbano no consolidado y no hallándose a nivel de suelo, la modificación no afecta a aprovechamientos lucrativos de la unidad, modificación en la que ADIF fue parte y nada alegó, el Juez de instancia, razonó que, efectivamente, el proyecto se ajusta al PGOUZ, pero centra la cuestión en determinar si pese a esto, el problema se encuentra en la Modificación del Plan, que no debió realizar adjudicación de bienes al Ayuntamiento, cuando en realidad constituyen elementos propios de los ferrocarriles, y como tales incluidos en el demanio ferroviario del que es titular ADIF. Sucede, sigue diciendo, que tales bienes están soterrados, debajo de espacios destinados a viales, espacios libres o zonas verdes y el PGOU no ha tenido en cuenta esta realidad, de modo que el proyecto de reparcelación deberá estructurar de algún modo la disociación entresuelo y subsuelo, debiendo tener en cuenta que los Planes Generales no pueden incluir determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias que la normativa sectorial atribuye al Ministerio de Fomento y a ADIF. En definitiva, entiende el Juez de instancia que el proyecto es nulo en este capítulo, porque lo es un PGOU que previamente lo es al introducir determinaciones que perturban el ejercicio de las competencias que la normativa sectorial atribuye al Ministerio de Fomento y a ADIF, cuando además el TRLS/2008, establece mecanismos que hubieran podido permitir dar una regulación específica a este tipo de compleja situación en que hay diferentes fines a diversos niveles, que deberán tener una diferente titularidad, artículo 17 del TRLS/2008.

En segundo lugar, desestima el recurso interpuesto por la entidad BILBAO PATRIMONIAL, S.A., en cuanto a la diferente extensión superficial que reclama, entendiendo correctas las mediciones practicadas por la entidad INTECA. Descarta el Juez de instancia que deba atenderse a la superficie y

linderos que constan en el título inscrito en el Registro de la Propiedad, y que debe venir determinados por lo que se desprende de la cartografía municipal, cuyos datos no han sido desvirtuados como erróneos mediante prueba en contrario. Tampoco se admite que la adjudicación de un proindiviso vulnere las bases de la reparcelación. La disminución del valor del metro cuadrado residencial, dio lugar a un nuevo acuerdo de la Junta de Compensación de 27 de marzo de 2012, en el que se decidió evitar las compensaciones en metálico, mediante la adjudicación a cada uno de la edificabilidad que le correspondiera según su aportación, aún a riesgo de aumentar los proindivisos. Y considera que el criterio seguido es ajustado a lo dispuesto en la Base de Actuación VIII y XIII, pues se establece como criterio preferente de adjudicación, fincas de resultado completas, luego indivisos y por último compensaciones en metálico, lo cual no infringe la Ley Urbanística de Aragón de 1999, como tampoco el Juez de instancia aprecia desviación de poder porque no la recurrente no consigue acreditar esta afirmación.

**SEGUNDO.-** No conforme el Ayuntamiento de Zaragoza con tal fallo y los razonamientos en que se sostiene, interpuso el presente recurso de apelación, suplicando de esta Sala la estimación del recurso, declarando la inadmisión del recurso contencioso-administrativo interpuesto por ADIF frente al Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación en cuestión o, subsidiariamente, la desestimación del mismo.

Critica la sentencia, reiterando la falta de jurisdicción y desviación procesal, porque, en esencia, sostiene de nuevo que la entidad recurrente no solicitó en vía administrativa que las fincas que constaron como aportadas por CONSTRUCCIONES SARVISÉ, S.A. y por COMPAÑÍA INMOBILIARIA DE INVERSIONES, S.A., figuraran como aportadas por ADIF, sino que lo que se solicitó es que le fuera adjudicada la finca resultante ER1. En segundo lugar, vino a decir que el Juzgado no puede sustituir a la Administración en la confección del expediente ni evitar que, ausente título contradictorio, se siga el contenido del Registro de la Propiedad para la aprobación del expediente. Niega que haya existido transmisión de bienes automática de FEVE a ADIF, por el mero hecho de la extinción de aquélla, sino que para ello deben seguirse los criterios que establece la Orden FOM/2818/2012, de 28 de diciembre, sin que allí conste a esa fecha los bienes que figuran aportados por FEVE, como de titularidad de ADIF. Por otra parte, si se admitiera la hipótesis de entender que el ADIF fuera titular y hubiese aportado algunos terrenos de dominio público, al no ser tales terrenos

sometidos a transformación y reobtenidos por el ADIF en la misma situación y sin variación superficial, no podrían generar aprovechamiento contra lo que se entiende en la sentencia.

A dicho recurso de apelación se opuso ADIF, alegando que no ha habido desviación procesal, porque, en esencia, la pretensión está ya en vía administrativa. Otra cosa es que se haya ampliado la argumentación y los motivos. Tampoco considera que haya falta de jurisdicción, porque en realidad no es un problema el que se plantea de titularidades dudosas, sino de indebida aplicación de los artículos 76 del RGU y 3 de la LEF, esto es, del régimen jurídico regulador de las reparcelaciones. En cuanto a FEVE, alega que asumir la tesis del Ayuntamiento es colocar los bienes de FEVE en un limbo jurídico tras su extinción, contra lo dispuesto expresamente en el régimen normativo que regula la extinción de esa entidad y la sucesión de FEVE por ADIF. En fin, sostuvo que los terrenos aportados han sido computados a efectos de aprovechamiento, de suerte que habrá de aplicarse el artículo 137.2 de la LUA/2009 y el 105 de la LUA/1999, como también el artículo 47.3 del RGU.

**TERCERO.-** Del mismo modo, no conforme la entidad BILBAO PATRIMONIAL, S.A. con el fallo y los fundamentos en que se sostiene, se alzó en apelación contra la sentencia de primera instancia, suplicando la estimación del recurso de apelación, revocando la sentencia de instancia, con estimación del recurso contencioso-administrativo interpuesto frente al Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación en cuestión, dictando otra más ajustada a derecho y de conformidad con las pretensiones ejercidas en su recurso.

Y critica la sentencia de instancia, alegando que el proyecto de reparcelación no fija correctamente los linderos de las fincas de la entidad apelante, lo cual hizo que no se determinara correctamente la superficie de las fincas aportadas de su propiedad, conculcándose así la proporcionalidad entre esa superficie y los derechos inherentes a la recurrente tanto en lo relativo a la cuota de participación en la Junta como a los derechos adjudicados derivados de aquella, con vulneración de los artículos 124.1 y 2, 125 a) de la LUA/1999, así como los artículos 71.1, 82.1 y 86.1 del RGU. Y es que, sostiene la apelante, no se tiene en cuenta que el principio de legitimación registral alcanza la situación y linderos. No se parte para la medición de la finca de los datos registrales, porque no se ha respetado la linde del Camino del Junco, como tampoco la continuación del eje de la acequia ni se ha respetado la linde registral del camino particular que

tiene el copropietario. En segundo lugar, sostiene que en la sentencia de instancia tampoco se hace una adecuada interpretación de la base de actuación XIII de modo que el Acuerdo de la Junta de Compensación de 27 de marzo de 2012, que aprueba la supresión de las indemnizaciones sustitutorias, adjudicando a cada propietario la edificabilidad residual que por aportación estrictamente le corresponde vulnera la base XIII.3.1ª y la XIII.1 y 3.3ª, así como el artículo 125 g) de la LUA /1999.

A dicho recurso se opusieron el Ayuntamiento de Zaragoza y la Junta de compensación coapeladas, interesando la desestimación del mismo.

**CUARTO.-** Expuestas las posiciones de las partes en los términos relatados, seguiremos idéntico orden al observado por el juez de instancia en la resolución de ambos recursos, que guardan en común tan sólo el hecho de que se refieren al mismo proyecto de reparcelación. Se impugna el mismo Acuerdo, pero nada más guardan en común. Por consiguiente, comenzaremos por resolver el recurso de apelación que formula el Ayuntamiento de Zaragoza frente a la sentencia de instancia, en relación con la impugnación que del Acuerdo del Gobierno de Zaragoza de 11 de abril de 2013 realiza ADIF. Y, en primer lugar, la reiteración por la Administración apelante de la alegación de desviación procesal, que ya fue rechazada por el Juez de instancia.

Pues bien, entendió el Juez en la sentencia impugnada que las cuestiones suscitadas en vía jurisdiccional ya lo fueron, en lo sustancial, en vía administrativa, pues, dijo que por ADIF se pretendió la titularidad de varias parcelas desde el principio, dado que se ha reclamado el correspondiente aprovechamiento, así como la adjudicación de determinadas fincas de resultado, en las que se construyeron determinados elementos de dominio público ferroviario –estación de cercanías de Miraflores, raíles y andenes-; y sostiene el Juez de instancia tal razonamiento sobre la base de determinados elementos documentales que constan en autos, así como en el expediente administrativo.

En este sentido, diremos que el informe de la Junta de Compensación de 15 de junio de 2010, que se acompaña con el escrito de contestación a la demanda de la Junta de Compensación, es débil sustento de dicho razonamiento, pues allí se limita quien informa a referir que determinada expropiación del año 2010, es ampliación de otras que se produjeron en el año 2007, pero poco más puede deducirse de tales contenidos, mucho menos que ADIF haya pretendido

ante la Junta de Compensación durante la elaboración del Proyecto de Reparcelación, o ante el Ayuntamiento, durante la tramitación del procedimiento de aprobación del mismo, la titularidad de determinadas fincas de aportación, de las que luego sí se pide la adjudicación gratuita.

Ahora bien, si se tiene en cuenta el informe de alegaciones de ADIF a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación, de fecha 24 de noviembre de 2009, obrante en autos, así como, antes, en el expediente administrativo –folio 685-, como de igual manera el escrito de alegaciones al proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución, en trámite de información pública del proyecto, tras su aprobación inicial, fechado en 28 de julio de 2011, dice que *“Los suelos precisos para la construcción de la nueva estación de Miraflores fueron objeto de expropiación por el Ministerio de Fomento con motivo del “proyecto constructivo de la estación de Miraflores...”, siendo beneficiario de la expropiación el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, por lo que no procede la asignación al Ayuntamiento de Zaragoza de las parcelas resultantes EL1, EL2, ER1 y parte de la V1. Por el contrario, deberá asignarse a ADIF la parcela resultante ER1, donde actualmente se ubica el edificio de viajeros de la estación de Miraflores y el subsuelo de las parcelas EL1, EL2 y parte de la V1, por donde discurren las vías y andenes de dicha estación.”*

Aunque, ciertamente, no se formula a lo largo del procedimiento de elaboración o del de aprobación del proyecto de reparcelación una expresa pretensión de reclamación de titularidad respecto de determinadas fincas que se pretenden de aportación por ADIF, habremos compartido los razonamientos del Juez de instancia cuando rechaza la existencia de desviación procesal en la pretensión de la entidad recurrente, habida cuenta que, en los términos en que informa y alega a la aprobación inicial del proyecto y en el trámite de información pública, se reclama la propiedad de determinadas fincas de resultado, en la medida en que, previamente, han sido objeto de expropiación por ADIF, y, debe entenderse, siguiendo el razonamiento que sustenta esa misma pretensión, que han sido aportadas ya a la reparcelación por quien ha expropiado, por ello, también reclama el correspondiente aprovechamiento lucrativo de las mismas de igual modo y la adjudicación de las fincas de resultado. Y no puede entenderse de otro modo su pretensión de adjudicación de las de resultado, del modo en que se propone, sin que previamente deba entenderse que ha habido por ADIF aportación, pues hemos dicho en reiteradas ocasiones que un Proyecto de Reparcelación no es instrumento jurídico adecuado para adjudicar fincas de resultado, en ejecución de actos, contratos o convenios previos a quien no aporta

fincas de origen (por todas sentencias de esta misma Sala y Sección de 7 de abril de 2014, en los recursos 320 y 335, ambos de 2010).

Así pues, como antes el Juez de instancia, habremos de considerar nosotros que, sustancialmente, lo que ahora se reclama y pretende no es nada nuevo y distinto de lo que previamente se ha intentado en vía administrativa. Descartaremos, pues, la existencia de desviación procesal en la pretensión de la entidad recurrente.

**QUINTO.-** Expuesto lo anterior, se reitera ahora en esta apelación la alegación de falta de jurisdicción, en la medida en que está excediendo los límites de la propia jurisdicción, al haber decidido sobre titularidades dominicales que, a lo sumo, únicamente podría haber declarado como dudosas conforme a lo dispuesto en el artículo 103.4 del RGU. En definitiva, que contraviniendo dicho precepto, habría resuelto sobre una acción propiamente declarativa de dominio o reivindicatoria.

El Juez *a quo* razonó que no resuelve sobre titularidades, declarando la propiedad a favor de ADIF sobre la que constaba en el Registro de la Propiedad, sino que resolvió sobre la correcta aplicación de la normativa reguladora de la reparcelación, artículo 76 del RGU en relación con el artículo 3 de la LEF.

Llama poderosamente la atención que se pretenda del Juez de instancia una declaración de titularidad dudosa sobre la que previamente la Administración, concedora de los cambios y transformaciones operados en las fincas pretendidas como de aportación por la entidad recurrente en la primera instancia, nada declaró.

Es cierto que la Administración en el Procedimiento de Reparcelación, debe seguir lo dispuesto en los artículos 101 y siguientes del RGU, y que impone el artículo 103 a los propietarios la obligación de aportación de los títulos de su propiedad o derechos afectos a la reparcelación. Es cierto en este sentido que bien pudo hacer ADIF lo mismo durante el Proyecto de Reparcelación, aportando títulos –actas de ocupación- acreditativos de su adquisición y por tanto de su propiedad, actas de ocupación que se aportan ahora con la demanda por vez primera.

Del mismo modo, no es cierto que no tuviera ADIF el deber de inscribir los terrenos adquiridos por expropiación, habida cuenta el contenido del artículo 36 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que impone claramente la obligación a la Administración de acudir al Registro de la Propiedad para inscribir sus bienes inmuebles, sean demaniales o patrimoniales.

Todo ello es así. ADIF incumplió el deber que le impone el artículo 103.1 del RGU, lo cual no es óbice para concluir, en el sentido en que lo hace el Juez de instancia, que el Proyecto de Reparcelación ha de ajustarse en todo momento a la realidad, de suerte que, siendo procesos dilatados en el tiempo, como aquí ha sucedido, y habiendo existido transmisiones de propiedad, lo razonable es que tales transmisiones tengan su reflejo en el Proyecto y se dé entrada a los nuevos titulares en el mismo, más cuando el hecho de la expropiación era público y notorio, el Ayuntamiento participó en el proceso, firmando algunas de las actas de ocupación, esto es, los títulos de propiedad que podía esgrimir ADIF. Añadido a lo anterior, para cuando es aprobado el Proyecto de Reparcelación, las infraestructuras ferroviarias que debían albergar los terrenos previamente expropiados, se hallaban ya construidas y en funcionamiento pleno.

Debe advertirse que, lo que ocurre es que, como pone de manifiesto el propio perito de parte en su informe –p.6-, en primer lugar, las fincas de aportación, cuya titularidad pretende ADIF, están incluidas en el Área de Intervención G-11/16-1 en el Texto Refundido del PGOUZ de 2007. Por modificación nº 3 del PGOU aprobada en 2005, según la ficha de planeamiento, uno de los objetivos de dicha Área de Intervención era obtener una reserva de terrenos para la futura Estación de FFCC de Miraflores, dentro de la UE-2, que luego es objeto del Proyecto de Reparcelación. Lo razonable es que tales suelos figuraran como sistema general o como dotación local, que es como aparecían.

Y ocurre también que estableciéndose un plazo de dos años para la elaboración y presentación del proyecto de reparcelación, que tuvo lugar en el año 2009, la construcción de la infraestructura ferroviaria ubicada en las fincas reclamadas por ADIF como aportadas por ella, tuvo lugar antes de dicha reparcelación, cuya aprobación definitiva data de abril de 2013, objeto ahora de impugnación.

De este modo, la obtención de los suelos necesarios, cuya demora ya temía ADIF para que pudiera estar lista la estación y los elementos ferroviarios fijos para el momento de su inauguración, coincidente con la Expo de 2008, se



efectuó al margen del sistema de compensación establecido para la gestión del planeamiento en esa Unidad de Ejecución nº 2 en la que se encuentran ubicados los terrenos litigiosos. Para cuando se aprobó el Proyecto de Reparcelación ya estaba construida la infraestructura de dominio público ferroviario.

En definitiva, quiere decirse que, acertadamente, el Juez de instancia no albergó duda alguna acerca de la titularidad de los bienes en litigio, de las fincas que ADIF pretende aportadas por ella, pues, ciertamente, aparece como inequívoca la propiedad de la entidad reclamante, frente a la inscripción registral por la que pretende guiarse el Ayuntamiento, razón por la cual no declaró la titularidad de las fincas como dudosas, ni tenía porqué, habida cuenta lo dispuesto en el artículo 76 del RGU en relación con el artículo 3 de la LEF, más cuando los titulares registrales bien pudieron haber comparecido en el proyecto de reparcelación primero, y luego en el presente litigio, para discutir precisamente la propiedad que debe entenderse de ADIF, ello sin perjuicio de que, evidentemente debió cumplir sus obligaciones registrales, respecto de las fincas en cuestión.

Bien pudieron haber tenido razones para comparecer en defensa de sus derechos, si no hubieran sido satisfechos y, en definitiva, hubieran seguido considerándose propietarios de lo expropiado. En este sentido, debe tenerse en cuenta que en el acta previa a la ocupación y en el acta de ocupación de la finca Y-50.001-0017, Compañía Inmobiliaria de Inversiones, propietaria expropiada, manifiesta expresamente su disconformidad a la utilización del procedimiento expropiatorio para la adquisición de esos terrenos, pues la Administración tenía prevista su adquisición mediante el mecanismo de cesión gratuita en una reparcelación. En todo caso manifiesta su pretensión de que se respeten los aprovechamientos urbanísticos establecidos en el Planeamiento. Y en el acta de ocupación de dicha finca, de 5 de febrero de 2008, se dice que existe un borrador d convenio en el que de mutuo acuerdo se reservan los transmitentes los aprovechamientos urbanísticos establecidos en el PGOU para la Unidad de Ejecución.

Igual o similar ocurre en el acta previa a la ocupación de la finca Y-50.001.0002, de 16 de octubre de 2007. En ella, CONSTRUCCIONES SARVISÉ se opuso a la expropiación porque se estaba actuando en un ámbito de gestión sistemática como es la UAG -11/16-1, a efectuar por compensación. Se oponía a la ocupación porque se hacía sin plano con coordenadas y cotas que delimitasen la finca, añadiendo que aparentemente no coincidía el plano de expropiación con

el del Planteamiento vigente. Solicitaba la reserva de los derechos urbanísticos de la finca también. Otro tanto ocurría respecto de la finca Y-50.001-0002-COO, pues allí decía la referida mercantil que había que estar a la gestión por compensación, solicitando en el acta de ocupación de 7 de octubre de 2010, la reserva de derechos urbanísticos de la superficie expropiada.

En definitiva, nadie ha defendido lo declarado en el Registro de la Propiedad y, en cambio, debe entenderse que existe prueba en contrario, mediante lo aportado por ADIF en el presente procedimiento. Cabe reprochar a ADIF una mayor diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones en el Proyecto de Reparcelación, pero ello es insuficiente a los efectos de negarle lo que en Derecho y a efectos de esta Reparcelación le corresponde, esto es, tener como aportadas por ella las fincas en la superficie que fue objeto de expropiación.

En fin, y por lo que se refiere a la titularidad por ADIF de la finca que aparece aportada por FEVE, más evidente y menos dudoso es sin duda su derecho. Es evidente, en primer lugar, que consta escritura de compraventa de la finca en cuestión, que data de 1981. En cualquier caso, ocurre que extinguida a fecha de 31 de diciembre de 2012, la entidad FEVE, no existe *interim* o vacancia de atribución o titularidad del patrimonio de FEVE, sino que *ministerio legis*, y sin necesidad de atender a la Orden FOM/2818/2012, de 28 de diciembre, en virtud del Real Decreto Ley que declara la extinción de FEVE y la sucesión de ésta por ADIF, *ministerio legis*, debe entenderse que su patrimonio pasa a ser de ADIF.

En definitiva, cabe confirmar el sentido del fallo de primera instancia en ese primer capítulo, porque no existe titularidad dudosa que debiera haber sido declarada. La apelación decae en este extremo.

**SSEXTO.-** Y la misma suerte debe seguir la pretensión impugnatoria de la Administración apelante, en el capítulo relativo a la que entiende indebida atribución del correspondiente aprovechamiento lucrativo de los suelos objeto de expropiación que quedaron afectos al Proyecto y que, como se sostiene por el Perito de la actora, razón que acoge el Juez de Instancia y que no combate, como debió hacer el Ayuntamiento en la apelación, computaron a efectos de aprovechamiento. Si se asignó el correspondiente aprovechamiento a quienes figuraban como propietarios, es lo lógico que el mismo se atribuya a quien debe ser tenido como aportante de la finca en cuestión.

Añadido a lo anterior, tampoco es cierto, contra lo que viene a sostener el Ayuntamiento -que de nuevo viene a afirmar sin probar, mucho menos expone crítica propiamente dicha de lo concretamente resuelto en este terreno por el Juez de instancia- que los suelos expropiados y por ello aportados por ADIF, no fueran objeto de transformación, pues, como se dice en el informe del perito de parte y se acoge por el Juez de instancia, se desarrollaron en subsuelo las infraestructuras ferroviarias en cuestión y en superficie quedaron suelos para correspondientes desarrollos urbanísticos, calificados de dotaciones locales - espacios públicos, viales, etc.-. En fin, contra lo sostenido por la Administración apelante, es plenamente aplicable aquí lo dispuesto en el artículo 105.1 de la LUA/1999, al tratarse de suelos obtenidos por la Administración que los aporta a la reparcelación a título oneroso. Habrá por tanto de atribuirse a ADIF el aprovechamiento lucrativo asignado conforme a lo aportado, habida cuenta que a efectos de cálculo del aprovechamiento urbanístico, se tuvieron en cuenta y computaron los terrenos de la infraestructura ferroviaria.

No se combate debidamente por tanto lo razonado por el Juez de instancia en este punto y, del mismo modo, deberá ser desestimada la apelación, también en este capítulo, acogiendo lo razonado por el Juez de instancia también en esto.

**SÉPTIMO.-** En el capítulo relativo a la adjudicación a ADIF de fincas resultantes, afectas a dominio público, las fincas en que están edificadas y en funcionamiento la estación de cercanías de Miraflores –ER1-, así como las fincas en que existen construidos raíles y zonas de andenes –EL 1 y EL2, V1 y V3-, la demandante ADIF sostiene la necesidad de adjudicación al ADIF de tales fincas de resultado, en la medida en que se trata de demanio público ferroviario, con base en la fundamentación y fallo sobre el particular contenido en la sentencia de instancia.

La Administración apelante, vino a decir, si bien que sin aparente articulación de concreto motivo de apelación, que la cesión no podía ser llevada a cabo directamente a través de instrumento reparcelatorio precisamente por razón de que el planeamiento no prevé tal adjudicación. Como quiera que las fincas en cuestión están calificadas como sistema local, su atribución es obligada al Ayuntamiento de Zaragoza.

En definitiva, el Juez de instancia, estima la pretensión del ADIF en lo que se refiere a la adjudicación como finca de resultado de la finca ER-1, ocupada en subsuelo, rasante y vuelo por la estación de cercanías de Miraflores, así como el subsuelo ocupado por infraestructura ferroviaria de las otras fincas antes referidas, ordenando, además, que el proyecto de reparcelación deberá efectuar una disociación del suelo y el subsuelo para dar acogida a esta situación. Y ello tras entender que en realidad la nulidad del Proyecto en este punto deriva de la nulidad del PGOU, en cuya modificación puntual nº 3, de 2005, no se previó esta circunstancia, calificándose los suelos como dotación local, adscrita a diferentes usos, residencial, público libre, viario, etc.

Pues bien, sobre este particular, es claro, como el Tribunal Supremo ha dicho en reiteradas ocasiones (por todas su sentencia de 24 de mayo de 2012, de la sec.5ª, rec. cas. 765/2010) que *"Son, pues, sistemas generales el conjunto de elementos fundamentales que integran la estructura general básica de la ordenación urbanística determinante del desarrollo urbano, constituidos por las comunicaciones y sus zonas de protección, espacios libres y zonas verdes, equipamientos comunitarios, redes arteriales, grandes abastecimientos, suministros de energía y otros análogos, que a nivel del Plan General, anulan o condicionan el uso lucrativo del suelo por los particulares a causa del interés general de la colectividad."*

Atendida la definición de sistema general, aparece con toda evidencia que tanto la estación de ferrocarril de cercanías, como el material de infraestructura que define y da cuerpo a la línea en cuestión, tiene tal consideración, *"...por su incidencia decisiva en el sistema de comunicaciones y por ser un elemento esencial de la estructura general del territorio, determinante del desarrollo urbano, por ser susceptible de constituir, por sí mismo, un elemento esencial de las comunicaciones....* Y ello en línea con lo que se establece en el artículo 106.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, así como el artículo 42.1 y 3 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero de Desarrollo Parcial de la Ley Urbanística de Aragón.

Del mismo modo, la Ley 39/03, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, en su artículo 7, regula la incidencia de las infraestructuras ferroviarias sobre el planeamiento urbanístico. Y así, en el artículo 7.1 se dispone que *"1. Los Planes Generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente y no incluirán determinaciones que*

*impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.”. Dicho precepto está directamente relacionado con el artículo 13.1 y 24 del mismo texto legal, en relación con la consideración de la infraestructura ferroviaria como demanio ferroviario, con las consecuencias que de ello se deriva a efectos de titularidad dominical.*

Debe tenerse en cuenta que el artículo 7.1 de la Ley 39/2015, del Sector Ferroviario contiene similar enunciado, imponiendo al Planificador el deber de calificar como sistema general los terrenos ocupados por infraestructura ferroviaria de la RFIG, y los que deban ocuparse para tal finalidad.

Y dicho lo anterior, es claro para la Sala que un instrumento de planeamiento que no recoge de manera precisa y completa la realidad de futuro uso del suelo afectado por la transformación urbanística, no planifica en debida forma, e incumple la normativa vigente sobre el particular, admitiendo una situación como la presente, de suelos que admiten diversos usos, y que debieron ser previstos esos diferentes usos, en rasante y vuelo, pero también en subsuelo, en relación con andenes y raíles de configuración de la línea de cercanías en cuestión. La transformación prevista permite una duplicación de suelos, pues contempla usos simultáneos en subsuelo y rasante y ello debió quedar contemplado en el Plan, como luego después en el Proyecto de Parcelación, cuando ocurre que quien reclama la adjudicación de las parcelas o fincas de resultado, figura como propietario de parcelas de aportación sobre las que se asienta la infraestructura ferroviaria.

Así pues, el Plan General no califica con precisión los suelos afectados, cuando califica las fincas de resultado en cuestión en su totalidad como dotación local, cuando es, evidentemente, por lo ya expuesto, que en los mismos, en su subsuelo, se ubica infraestructura ferroviaria, sistema general, dominio público ferroviario, que, por consiguiente, debe ser asignado a ADIF. Y, además, infringe tanto la normativa reguladora del sector ferroviario, como la normativa urbanística aplicables ambas en el presente supuesto conforme a lo ya visto.

En la sentencia de instancia se considera que el Proyecto de reparcelación es nulo al adjudicar al Ayuntamiento suelo que está indebidamente calificado como dotación local, estándolo por razón de la nulidad del propio PGOUZ, cuya Modificación Puntual nº 3, introdujo una errónea calificación de suelo.

Y así debe concluirse, efectivamente, procediendo a declarar, por consiguiente la nulidad de pleno derecho del Texto Refundido del PGOU de Zaragoza de 2007, que califica la finca de resultado ER-1, ocupada en subsuelo, suelo y vuelo por el edificio de la Estación de FFCC de la línea 1 de la red de cercanías de Zaragoza, así como el subsuelo ocupado por infraestructura ferroviaria –andenes y raíles-, de dominio público ferroviario, en las fincas de resultado V1, V3, EL1 y EL2, como dotación local, al no distinguir los diversos usos previstos en dichas fincas y la diferente calificación de los suelos por razón de los mismos, siendo en subsuelo las cuatro últimas fincas, sistema general - como en exclusiva la primera de las mismas- y en superficie dotación local.

El recurso de apelación debe ser desestimado y declarado nulo el PGOUZ en ese concreto punto.

**OCTAVO.-** Resuelto el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal del Ayuntamiento de Zaragoza, es momento de resolver sobre el interpuesto por la entidad BILBAO PATRIMONIAL, S.A.

Y a este respecto, habremos de recordar, primero, el contenido del recurso que ahora se resuelve. Así, alegando que el proyecto de reparcelación no fija correctamente los linderos de las fincas de la entidad apelante, lo cual hizo que no se determinara correctamente la superficie de las fincas aportadas de su propiedad, conculcándose así la proporcionalidad entre esa superficie y los derechos inherentes a la recurrente tanto en lo relativo a la cuota de participación en la Junta como a los derechos adjudicados derivados de aquella, con vulneración de los artículos 124.1 y 2, 125 a) de la LUA/1999, así como los artículos 71.1, 82.1 y 86.1 del RGU. Y es que, sostiene la apelante, no se tiene en cuenta que el principio de legitimación registral alcanza la situación y linderos, cuando no se prueba su inexactitud. No se parte para la medición de la finca de los datos registrales, porque no se ha respetado la linde del Camino del Junco, como tampoco la continuación del eje de la acequia ni se ha respetado la linde registral del camino particular que tiene el copropietario.

En segundo lugar, sostiene que en la sentencia de instancia tampoco se hace una adecuada interpretación de la base de actuación XIII de modo que el Acuerdo de la Junta de Compensación de 27 de marzo de 2012, que aprueba la supresión de las indemnizaciones sustitutorias, adjudicando a cada propietario la

edificabilidad residual que por aportación estrictamente le corresponde vulnera la base XIII.3.1ª y la XIII.1 y 3.3ª, así como el artículo 125 g) de la LUA /1999.

**NOVENO.-** Pues bien, el primero de los motivos de apelación debe ser rechazado, dado que no se alcanza a ver, porque precisamente la entidad apelante no lo explica, la razón exacta de la vulneración por la sentencia de instancia de los preceptos que enuncia en su recurso. En realidad, la crítica de la sentencia de instancia en este primer motivo se plantea en términos de cuestionamiento de la valoración de la prueba que realiza el Juez *a quo* en sustento de su fallo.

En primer lugar debe decirse que el Juez de instancia descarta con acierto la posibilidad de partir de los linderos que resultan de la inscripción registral, rechaza dar por válidos los datos físicos que constan en el Registro de la Propiedad, habida cuenta que fue declarado ya un exceso de cabida de las fincas de la entidad recurrente.

Debe añadirse por otra parte que, como tiene dicho la Sala Tercera en su sentencia de la secc. 5ª de 2 de marzo de 2011, (rec. 5989/2006) *“...la presunción de exactitud registral no alcanza a la cabida, lindero, situación, accidentes, etc. (STS de 2.2.82; 5.7.83 y 13-12-84), pues de la Ley Hipotecaria no se deduce que la legitimación registral o fe pública registral (artículo 38 de la LH), se extienda a los datos físicos de las fincas inscritas, siendo al respecto reiterada la jurisprudencia contraria, que incluso llega a afirmar que el Registro no responde tampoco de que las fincas registrales existan.”*

O como la misma Sala Tercera dice en su sentencia, más reciente, de la sección 4ª de 11 de noviembre de 2016, rec. 4161/2014), las garantías del principio de legitimación registral no abarcan los datos de mero hecho.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, en su sentencia de 17 de marzo de 2005, rec. 4177/1998, vino a decir que *“El Registro de la Propiedad no está dotado de base física fehaciente, y la institución no responde la exactitud de los datos y circunstancias de hecho, ni por consiguiente de los demás datos descriptivos de las fincas (Sentencias de 13-11-1987, 1-10-1991, 26-11-1992. 3-2-1993 y 1-7-1995). El artículo 38 sólo establece una presunción “iuris tantum” a favor del titular registral y por tanto no se trata de legitimación registral totalmente plena, ya que las inscripciones registrales no dan fe de las características físicas*

de los inmuebles que comprenden y prevalece la realidad extrarregistral distinta cuando resulta cumplidamente probada (...). La identificación no se logra con la expresión que figura en los títulos presentados en el pleito, ni con la de inscripción registral...". En idéntico sentido se pronuncia la Sala Primera en su sentencia de 31 de diciembre de 1999, rec. 3055/1996.

Partiendo de tal acertada premisa, el Juez de instancia atiende a la identificación y superficie de las fincas se realiza en el informe realizado para la Junta de Compensación por INTECA, a partir de la Cartografía Municipal, extrayendo las conclusiones que se impugnan.

Lo que sucede, residenciada la cuestión en términos de crítica a la valoración de la prueba realizada, más que en la vulneración, por error en su interpretación, de los preceptos que se enumeran en el recurso -vulneración que como ya se ha dicho no se acierta a entrever por lo genérico de los términos en que se plantea el reproche-, es que no se contrarresta la valoración sustentada en el informe de INTECA a partir de la Cartografía Municipal, con una mayor exactitud y certeza de alternativo informe que pudo ser aportado por la entidad recurrente, pues para que, efectivamente, la presunción *iuris tantum* de exactitud y legitimación registral de los datos físicos de la finca prevalezca, debe desvirtuarse el sustento fáctico y probatorio en que se sustenta la enervación de dicha presunción. Se limita en este sentido la parte a oponer -como hace en la instancia- la mayor corrección y exactitud de los datos físicos que constan en el Registro de la Propiedad, descuidando que los mismos ya han sido puestos en entredicho en la medición que el Juez luego asume con corrección, y sustituidos por los que proporciona el informe de medición que debió la entidad recurrente combatir.

No se aprecia error alguno en la valoración de la prueba, debiendo advertir en este sentido, que no todo error puede determinar la sustitución del Juez de instancia por la Sala de apelación en la valoración de la prueba practicada en la inmediatez de aquél. La soberanía del Juez de instancia en la valoración de la prueba hace que sólo sea posible la revisión de la misma por la Sala de apelación en aquellos supuestos en que se constate, porque así lo evidencie quien critica la sentencia, un error evidente, manifiesto, en una valoración que, conforme a las reglas de la lógica humana, lleve a conclusiones arbitrarias por absurdas e irracionales. Hace falta, por consiguiente un plus sobre el mero error valorativo. No sólo no se aprecia el error valorativo que nos permitiría entrar ahora a revisar la valoración realizada de la prueba practicada,



sino que tampoco constatamos el mero error, inocuo a los efectos revisorios. En realidad, lo que se pretende por la apelante es la sustitución de la valoración del Juez de instancia por la suya propia, que tiene, indebidamente, como más apropiada y ajustada a Derecho. Rechazamos así el primer motivo de la apelación.

**DÉCIMO.-** E igual suerte desestimatoria ha de correr el segundo de los motivos de apelación alegados por BILBAO PATRIMONIAL, S.A., y ello debido, fundamentalmente, a la ausencia de crítica que sobre la decisión que alcanza el Juez de instancia se realiza.

En primer lugar, no es la primera vez que decimos, siguiendo la jurisprudencia establecida, entre otras, en las sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 24 de noviembre de 1987, 15 de diciembre de 1998 y la más reciente de 15 de julio de 2009 (rec. nº 1308/1988), que, en primer lugar, la finalidad del recurso de apelación es la depuración de un resultado procesal obtenido en la instancia, de modo que el escrito de alegaciones del apelante ha de contener una crítica de la sentencia apelada, que es lo que ha de servir de base a la pretensión de sustitución del pronunciamiento recaído en primera instancia. En segundo lugar, en el recurso de apelación el Tribunal "ad quem" goza de competencia para revisar y decidir todas las cuestiones planteadas, pero no puede revisar de oficio los razonamientos de la sentencia apelada al margen de los motivos esgrimidos por la parte apelante, como fundamento de su pretensión revocatoria. La falta de motivación o razonamiento específico dirigido a combatir la sentencia apelada, equivale a omitir las alegaciones correspondientes a las pretensiones en la segunda instancia. En fin, este medio de impugnación de carácter ordinario no permite que puedan alegarse excepciones ni motivos nuevos que no hubiesen sido alegados oportunamente en la primera instancia. La configuración del recurso de apelación como una "apelación limitada" resulta explícita en el artículo 456.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de Enero. Dicha norma resulta de aplicación supletoria en la jurisdicción contencioso-administrativa, por prescripción de la Disposición Final Primera de la Ley Jurisdiccional 29/1998.

Dado que la desestimación del recurso contencioso-administrativo inicialmente interpuesto, lo fue por no apreciar el juez *a quo* vulneración alguna de las Bases de Actuación en el sentido alegado por la recurrente, así como el ajuste pleno del acto administrativo en cuestión a lo dispuesto en el artículo 124 de la

LUA/1999 aplicable en el presente supuesto, estos dos fundamentos de la desestimación debieron ser combatidos adecuadamente en el recurso de apelación interpuesto. Frente a ello, se limita la apelante, de nuevo, a efectuar idénticas alegaciones que las realizadas en la primera instancia y que ya han sido resueltas.

Ciertamente la apelación permite la plena revisión de lo actuado en la primera instancia, si bien que, como ya se ha dicho, con ciertos límites, derivados de la inevitable existencia ya, de una resolución judicial que ha resuelto la controversia planteada, por lo tanto, se trata de una plena revisión en atención de lo ya resuelto y del modo en que lo ha sido. No basta con reiterar idéntica pretensión, sino que se deben combatir los motivos y razonamientos por los que el juez de instancia niega a la recurrente la pretensión que ejercitó, para, apreciado en su caso el error fáctico o jurídico del juzgador, atendiendo a todo lo actuado en la primera instancia, entrar a resolver sobre el litigio planteado. Y esto es precisamente lo que falta aquí.

Debe advertirse que la Junta de Compensación procede en 2012, a revisar los valores de los usos del sector, de la unidad objeto de reparcelación, conforme a lo indicado y dispuesto por el Ayuntamiento, al objeto de conseguir un mayor ajuste a la realidad en cuanto a la valoración de los mismos, sobre todo teniendo en cuenta el proceso de depreciación a causa de la crisis económica que por aquellas fechas experimentaron los valores inmobiliarios de todo tipo. Ello necesariamente debía tener la consiguiente traducción a la hora de la distribución de los beneficios y cargas y en la reasignación y equilibrio de los valores económicos de lo aportado y de lo que, en justa proporción y equidad, debía recibirse tras la reparcelación.

En consecuencia, así se procede por la Junta de Compensación en el Acuerdo contra el que la entidad apelante actúa, conforme a los valores que arroja el estudio correspondiente realizado por entidad contratada al efecto, estudio que en momento alguno ha sido cuestionado por la entidad apelante.

Este reajuste de los valores, lleva a una readaptación y a la aplicación de las Bases en los términos en que se hace, que no pueden ser objeto de crítica desde la perspectiva del establecimiento en las mismas, como igualmente en el artículo 124 de la LUA, de criterios que son preferenciales y no de estricta aplicación e imperativos en su cumplimiento. Se trata, como sostiene el Ayuntamiento en su oposición a la apelación, de criterios preferenciales, cuya

concreta aplicación por la Junta primero y luego en el Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto no arroja, desde luego no se acredita, resultado alguno que vulnere los derechos de los propietarios partícipes en el proceso, de suerte que haya podido generar desigualdad o desequilibrio, en relación con lo aportado por cada uno. Tampoco se prueba mejor opción o alternativa más adecuada a los propios intereses, igualmente satisfactoria para los de los demás partícipes, partiendo de la base del ajuste a Derecho y de la indebida crítica que se realiza del reajuste en la valoración de los usos del sector que se realiza por la Junta en 2012.

Consecuencia inevitable de lo anterior, es la desestimación del recurso de apelación interpuesto por la entidad BILBAO PATRIMONIAL, S.A.

**UNDÉCIMO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional, la desestimación íntegra de los recursos de apelación interpuestos, determinará la expresa imposición de costas a las entidades apelantes, al desestimarse totalmente el mismo y no apreciar la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición, si bien al amparo de la facultad prevista en el apartado tercero de dicho artículo, se determina que el importe de las mismas no podrá rebasar la cantidad de 1.500 euros, por cada una de las partes que se hubieran opuesto, en su caso, a la apelación.

Por todo lo cual,

### **F A L L A M O S**

**QUE DEBEMOS DESESTIMAR Y DESESTIMAMOS** los recursos de apelación interpuestos por el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por Procuradora Dña. Sonia Salas Sánchez y asistida de Letrado D. Carlos Navarro del Cacho, y por la entidad BILBAO PATRIMONIAL S.A. representada por la Procuradora Dña. Beatriz García- Escudero Domínguez y asistida de Letrado D. Luis Alberto Carrión Matamoros, contra la sentencia nº 29/2015, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Zaragoza, el 16 de febrero de 2015, en el Procedimiento Ordinario nº 125/2013, al que se acumuló el Procedimiento Ordinario nº 129/2013 tramitado en el Juzgado de lo Contencioso nº 2 de Zaragoza, con expresa condena en costas a las partes

apelantes, en los términos contenidos en el último fundamento de derecho de esta sentencia.

La desestimación del recurso de apelación interpuesto por el Ayuntamiento de Zaragoza, ha determinado el planteamiento por la Sala de la cuestión de ilegalidad del TRPGOUZ en los términos analizados en el fundamento de derecho séptimo de esta sentencia, procediendo en consecuencia declara la **NULIDAD** del mismo en cuanto no introduce una adecuada calificación de los suelos afectados, por razón de los diferentes usos admisibles y previstos en el mismo Plan.

Así por esta nuestra Sentencia de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**T.S.J. ARAGON CON/AD SEC.1**  
**001 - ZARAGOZA**

-

N56000

C/COSO N.1 DE ZARAGOZA

TL.976208868/350/351

NSB

**N.I.G:** 50297 45 3 2013 0000652

**Procedimiento:** AP RECURSO DE APELACION 0000122 /2015

**Sobre** URBANISMO

**De D/ña.**

**Abogado:**

**Procurador:**

**Contra D/ña.**

**Abogado:**

**Procurador:**

**DILIGENCIA.-** La extiendo yo, **EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA**, para hacer constar que el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente de esta Sección y Sala hace entrega de sentencia de fecha 26 de Julio de 2017 quedando firmada el día 28 de Julio de 2017 por todos los Magistrados de la Sala, libro testimonio de la misma que queda unida a las actuaciones, llevándose el original al Libro Registro correspondiente, procediendo a su notificación a las partes, contra la presente resolución podrá interponerse **RECURSO DECASACIÓN** ante el Tribunal Supremo por infracción de norma estatal o de la Unión Europea o recurso de casación ante este tribunal por infracción de derecho autonómico, según lo previsto en los artículos 86 y siguientes de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, redacción dada por la LO 7/2015, de 21 de julio. Recurso que se preparará ante esta Sala, en el plazo de **30 DÍAS** contados desde el siguiente a la notificación de la resolución, por escrito que deberá cumplir los requisitos del artículo 89 del citado texto legal. Previo deposito de 50 euros conforme a la disposición adicional decimoquinta de la LOPJ, en la Cuenta de Consignaciones de esta Sección del Banco Santander, **IBAN ES55 número 4897000001012215** debiendo indicar en el campo concepto del Resguardo de ingreso "Recurso", Código 24, Tipo Casación, con el apercibimiento de no admitirse a tramite el recurso cuyo deposito no este constituido, salvo las excepciones establecidas para las Administraciones Publicas y el Ministerio Fiscal. Lo que se hace constar a los efectos oportunos. Doy fe.

En ZARAGOZA, a veintiocho de Julio de dos mil diecisiete.

**EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA**  
**DON SERGIO BELLIDO HERNÁNDEZ**





ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA



COMUNIDAD  
AUTÓNOMA  
DE ARAGÓN



## Mensaje LexNET - Notificación

## Mensaje

<b>IdLexNet</b>	201710163439563	
<b>Asunto</b>	Comunicación del Acontecimiento 17: RESOLUCION ACTUALIZA ESTADO: 'TERMINADO' 00344/2017 Est.Resol:	
<b>Remitente</b>	<b>Órgano</b>	TRIB. SUPERIOR JUSTICIA SECCION N. 1 CONTENCIOSO ADMTVO. de Zaragoza, Zaragoza [5029733001]
	<b>Tipo de órgano</b>	T.S.J. SALA DE LO CONTENCIOSO
	<b>Oficina de registro</b>	OF. REGISTRO Y REPARTO T.S.J. CONT/ADVO [5029733000]
	<b>Destinatarios</b>	BALDUQUE MARTIN, MARIA PILAR [66]
	<b>Colegio de Procuradores</b>	Ilustre Colegio de Procuradores de Zaragoza
		GUERRERO FERRANDEZ, JORGE LUIS [168]
	<b>Colegio de Procuradores</b>	Ilustre Colegio de Procuradores de Zaragoza
		GARCIA-ESCUDERO DOMINGUEZ, ANA BEATRIZ [146]
	<b>Colegio de Procuradores</b>	Ilustre Colegio de Procuradores de Zaragoza
		SALAS SANCHEZ, SONIA PILAR [199]
	<b>Colegio de Procuradores</b>	Ilustre Colegio de Procuradores de Zaragoza
<b>Fecha-hora envío</b>	31/07/2017 10:53	
<b>Documentos</b>	502973300100000066882017 502973300132.PDF(Principal)	Descripción: Comunicación del Acontecimiento 17: RESOLUCION ACTUALIZA ESTADO: 'TERMINADO' 00344/2017 Est.Resol: Hash del Documento: 154bead0d8aca401e2316045f6d0796947a586d5
	502973300100000066882017 5029733001321.PDF(Anexo)	Descripción: DILIGENCIA PUBLICACION SENT Hash del Documento: 17e65c11dd469b0bfe7dae70a1ec263a14ce977a
<b>Datos del mensaje</b>	<b>Procedimiento destino</b>	AP N°: 0000122/2015
		PROCEDIMIENTO ORDINARIO N°: 0000125/2013
	<b>Detalle de acontecimiento</b>	TODOS
	<b>NIG</b>	5029745320130000652

## Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
31/07/2017 12:44	GUERRERO FERRANDEZ, JORGE LUIS [168]-Ilustre Colegio de Procuradores de Zaragoza	LO RECOGE	
31/07/2017 10:54	Ilustre Colegio de Procuradores de Zaragoza (Zaragoza)	LO REPARTE A	GUERRERO FERRANDEZ, JORGE LUIS [168]-Ilustre Colegio de Procuradores de Zaragoza

(\*) Todas las horas referidas por LexNET son de ámbito Peninsular.