



DEPARTAMENTO DE FOMENTO, VIVIENDA, MOVILIDAD Y LOGÍSTICA

ORDEN FOM/677/2024, de 13 de junio, por la que se aprueba la modificación no sustancial número 2 del Plan de Interés General de Aragón (PIGA) para la implantación de nuevas actividades productivas, logísticas y de servicios en dos parcelas de propiedad pública, ubicadas en el polígono industrial de Malpica-Santa Isabel en Zaragoza.

El Plan de Interés General de Aragón para la implantación de nuevas actividades productivas, logísticas y de servicios en dos parcelas de propiedad pública, sitas en el polígono industrial de Malpica-Santa Isabel en Zaragoza, promovido por los Departamentos de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda y de Hacienda y Administración Pública, fue aprobado por el Gobierno de Aragón mediante Acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 14 de marzo de 2023, publicado en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 57, de 23 de marzo de 2023, mediante Orden VMV/285/2023, de 15 de marzo.

Con carácter previo, se había formalizado en fecha 9 de noviembre de 2021 un Protocolo de Intenciones entre el Consejero de Hacienda y Administración Pública y el Director General de SEPES (Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo), que cristalizó en el Convenio aprobado por el Gobierno de Aragón en sesión celebrada el 18 de mayo de 2022, suscrito el 13 de septiembre de 2022 e inscrito en el Registro General de Convenios, con el número 2022/1/0039 (“Boletín Oficial de Aragón”, número 237, de 9 de diciembre de 2022 mediante Orden PRI/1774/2022, de 27 de octubre, y “Boletín Oficial del Estado”, número 267, de 7 de noviembre de 2022).

La aprobación del Plan conllevó el reconocimiento del Proyecto de ejecución de edificación de tres naves sin uso determinado y urbanización interior de las parcelas PR 2.1 y PR 2.2, como un Proyecto de Interés General de Aragón.

Complementariamente a la aprobación del PIGA, el Gobierno de Aragón aprobó la enajenación de los suelos resultantes, de titularidad autonómica, a favor de la mercantil Montepino Logística Zaragoza, SLU, como operadora inmobiliaria del Proyecto, a la que corresponde garantizar la inversión comprometida, condicionando la formalización de escrituras de transmisión al cumplimiento de determinados requisitos vinculados con la ejecución del Plan y sus proyectos.

El Plan de Interés General de Aragón ha sido objeto de las siguientes modificaciones:

- Una operación jurídica complementaria (número 1) del proyecto de reparcelación aprobada mediante Orden VMV/970/2023, de 21 de julio, publicada en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 145, de 31 de julio de 2023.

- Una modificación de carácter no sustancial, aprobada mediante Orden VMV/1015/2023, de 28 de julio, publicada en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 150, de 7 de agosto de 2023. La modificación, de carácter no sustancial conllevó la modificación del Proyecto de Interés General de Aragón integrante del mismo denominado Proyecto de ejecución de edificación que de las tres naves inicialmente previstas pasó a un total de cinco naves: cuatro de ellas sobre la misma agrupación de parcelas (PR 2.1 más PR 2.2) y una más sobre la parcela PR 1.2.

En fecha 6 de marzo de 2024 Montepino Logística Zaragoza, SLU, ha instado la modificación del Plan que afecta al proyecto de reparcelación y al de edificación y urbanización interior. Los documentos presentados son los siguientes:

1. Memoria justificativa (marzo 2024).
2. Modificación 1 del proyecto de reparcelación (marzo 2024).
3. Modificación 2 del proyecto de edificación (marzo 2024).

Dicha documentación fue remitida a los Departamentos promotores, Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística (anteriormente, departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda) y Hacienda y Administración Pública, que manifestaron mediante sendos informes de 7 y 8 de marzo de 2024 su conformidad a impulsar la modificación por considerarla acorde con el objetivo principal del Plan y con el compromiso adquirido por el Gobierno de Aragón en la cláusula segunda del Convenio mencionado.

Previa tramitación del procedimiento establecido en el artículo 42 apartados 1 y 2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón (en adelante, TRLOTA), la modificación fue declarada no sustancial por Orden de 11 de marzo de 2024, del Consejero de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, iniciándose el procedimiento para su aprobación, conforme a lo establecido en el apartado 5 del mencionado artículo 42 del TRLOTA.

En aplicación de la citada Orden, la modificación se ha sometido a los trámites de información pública y audiencia al Ayuntamiento de Zaragoza y a informe de los siguientes orga-



nismos: Dirección General de Contratación, Patrimonio y Organización del Departamento de Hacienda y Administración Pública del Gobierno de Aragón y de la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPE), por plazo de quince días hábiles, mediante Orden EPE/735/2022, de 25 de mayo.

Durante dicho plazo, la modificación ha estado expuesta en el tablón de anuncios del Servicio de Información y Documentación Administrativa del Gobierno de Aragón (sito en el edificio Pignatelli, paseo de María Agustín, número 36, de Zaragoza), en las Delegaciones Territoriales del Gobierno de Aragón de Huesca y Teruel y en las Oficinas Delegadas del Gobierno de Aragón en Barbastro, Fraga, Jaca, Alcañiz, Calamocha, Calatayud, Ejea de los Caballeros y Tarazona. Se han recibido certificados de la exposición pública realizada en la que no se han producido alegaciones de las Oficinas Delegadas del Gobierno de Aragón.

En fecha 8 de abril de 2024, el Ayuntamiento de Zaragoza presentó un informe sobre la Modificación proyectada, integrado por los informes expedidos por los siguientes servicios municipales:

- Departamento de Planificación y Diseño Urbano. Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano de 20 de marzo de 2024.
- Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 27 de marzo de 2024.
- Departamento de Autorizaciones Urbanísticas de 22 de marzo de 2024.
- Servicio de Licencias de Actividad. Unidad Técnica de Edificación e Instalaciones de 2 de abril de 2024.

Con fecha 20 de mayo de 2024, se recibe la contestación de la mercantil Montepino Logística Illescas SL, sobre el informe realizado por el Ayuntamiento de Zaragoza.

Con fecha 23 de mayo de 2024, la Dirección General de Urbanismo, en relación con las manifestaciones formuladas por el Ayuntamiento de Zaragoza informa que los reparos manifestados en relación con la modificación proyectada son un recordatorio de lo ya referido en sus informes de octubre de 2022, que ya fueron valorados con carácter previo a la aprobación definitiva del PIGA.

El contenido de los informes y alegaciones realizadas han sido resumidos y analizados en el Informe-Propuesta de la Dirección General de Planificación Estratégica y Logística que obra en el expediente.

Como se ha expuesto, la modificación viene motivada por la necesidad de adaptar el actual PIGA al contenido de las nuevas necesidades previstas en el ámbito de actuación y a la realidad actual de las mercantiles adjudicatarias de las parcelas correspondientes:

- Montepino Logística Zaragoza, SLU, es la mercantil adjudicataria de las parcelas PR 2.1, PR 2.2 y PR 1.1.
- Montepino Logística Socimi, SA, es la mercantil adjudicataria de la parcela PR 1.2.
- Mediante Orden del Consejero de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, de 7 de mayo de 2024 se autorizó a la entidad mercantil "Montepino Logística Socimi, SA", para llevar a cabo la transmisión por compraventa del 100% del capital social de su filial "Montepino Logística Zaragoza, SLU", a la sociedad "Industria de Diseño Textil, SA,(Inditex).

Con la nueva titularidad de las parcelas, la modificación planteada (número 2) tiene por objeto atender a las necesidades de la operativa logística que se desarrollará en las parcelas PR 2.1 / 2.2 del PIGA aprobado definitivamente.

En este sentido, para facilitar el desarrollo logístico del ámbito, la Modificación número 2 solo conlleva el cambio recíproco de posición de las parcelas PR 1.1 y DE-EQ, ambas adjudicadas al Ayuntamiento de Zaragoza en el Proyecto de Reparcelación inscrito. Dicha permuta se justifica en una mejora de la ubicación de la parcela DE-EQ de titularidad municipal por cuanto lindará con el punto neurálgico del polígono (rotonda central) y permitiendo mejorar el uso futuro de la parcela en el polígono.

Esta permuta es el único cambio incorporado en la ordenación urbanística del PIGA; un cambio que no supone ninguna modificación de las condiciones de calificación, usos o aprovechamientos, si bien, como es lógico, afecta al proyecto de reparcelación aprobado definitivamente, que se modifica para que la descripción gráfica y literal de estas dos parcelas resultantes se ajuste a esta nueva ordenación. La modificación no afecta a la superficie (20.981 m²/ 8.025 m²), edificabilidad máxima y uso dominante de las parcelas PR 1-1 y DE-EQ.

Asimismo, en relación con la parcela PR 1-1, se elimina prohibición de disponer que se contiene en la descripción de esta finca adjudicada al Ayuntamiento de Zaragoza, hasta que reciba la urbanización y, en su caso, asuma la tutela de la entidad de conservación, fruto de la previsión contenida en el artículo 49.d) del TRLOTA, dado que se ha producido la cesión directa de la titularidad de los suelos destinados a zona verde y equipamiento públicos, así como la correspondiente a la mitad de cesión lucrativa municipal, en el proyecto de reparcelación.



También se modifica el Proyecto de edificación al objeto de contener un único Proyecto Básico y de Ejecución para la construcción de una nueva Nave 1 en las parcelas PR 2.1 / 2.2, lo que supondrá un aumento de la superficie edificada (224.200,79 m²) y evidentemente, una reducción del número de edificaciones previstas inicialmente.

Hay que resaltar que la aprobación del PIGA inicial incluyó los Proyectos de ejecución correspondientes a tres naves a construir sobre las parcelas PR 2.1 y PR 2.2, con una superficie total edificada de 202.000 m² aproximadamente; y con posterioridad, mediante la aprobación de la Modificación número 1 del PIGA, se contemplaron los proyectos de ejecución para la construcción de cinco naves, con una superficie total edificada de unos 211.000 m², siendo la superficie edificada total de las parcelas PR 2.1 y PR 2.2 de 197.937,06 m².

Como consecuencia de la reducción de edificaciones, el proyecto de Nave 5 de la parcela PR 1.2, pasa a denominarse Nave 2, manteniendo las condiciones de la última aprobación del PIGA al no sufrir dicho proyecto ninguna modificación.

Como resultante de esta Modificación número 2 del Proyecto de edificación, la superficie edificada de las construcciones resultantes en las parcelas PR 2.1 y PR 2.2 será de 224.000 m² aproximadamente, quedando lejos del máximo admisible según las normas urbanísticas que el PIGA contiene y que fijan una edificabilidad para las parcelas calificadas PR 2 de 1m²/m², lo que se traduce en una edificabilidad máxima total de 372.790 m² en dichas parcelas.

Finalmente, la modificación plantea una modificación del artículo 7 de las Normas Urbanísticas del PIGA para mitigar la dificultad de dar cumplimiento a los condicionantes urbanísticos de retranqueos respecto de las parcelas PR 2 (PR 2.1 y PR 2.2) que se derivan de nueva modificación del Proyecto de edificación. A tal efecto, se incorpora un nuevo párrafo para excepcionar los retranqueos respecto de parcelas contiguas “en el caso en el que dos parcelas colindantes pertenezcan a un mismo propietario o bien exista acuerdo al respecto entre los distintos propietarios de las parcelas PR 2”.

Las modificaciones expuestas, ajustadas a la normativa urbanística y del PIGA aprobado, no han sido desvirtuadas por las consideraciones o reparos realizados por el Ayuntamiento de Zaragoza en sus informes; unos informes que, como bien indica la Dirección General de Urbanismo, se limitan a cuestiones ajenas al contenido específico de la Modificación número 2 y que ya fueron valoradas y examinadas durante la tramitación del PIGA. Son todas aquellas que están referidas a la impermeabilización de buena parte de la superficie objeto del PIGA, las escorrentías, las afecciones a las redes de abastecimiento y saneamiento, las conexiones con la red viaria o los estudios de tráfico.

No obstante, la Sociedad Montepino Logística Zaragoza, SL, ha contestado varias de estas cuestiones haciendo constar la existencia de un informe de estrategia de saneamiento y vertido correspondiente al proyecto de la Nave 1 que cuenta con la conformidad de la sociedad municipal Ecociudad Zaragoza, SAU, la suscripción de un Convenio con el Ayuntamiento de Zaragoza, en el que la mercantil se compromete a ejecutar obras de acondicionamiento y mejora de la urbanización del polígono Malpica-Santa Isabel o la disposición de una red de hidrantes propia en el interior de las parcelas PR 2.1 y PR 2.2.

Sin perjuicio de lo expuesto, hay que resaltar que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 10/2017, de 30 de noviembre, de régimen especial del municipio de Zaragoza como capital de Aragón, en el que regulan ciertas especialidades en relación con el desarrollo de planes y proyectos de interés general de Aragón en el término municipal de Zaragoza, “los informes emitidos por el Ayuntamiento de Zaragoza serán vinculantes exclusivamente en aquellos aspectos referentes a la mera ordenación urbanística del ámbito, siempre que no afecten al interés supralocal, ya indicando criterios de coherencia con la ordenación general de la ciudad, ya señalando condiciones de coordinación con la ordenación urbanística del entorno”.

Y en este sentido, el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza, fechado el 27 de marzo de 2024, ha concluido, tras examinar el contenido de la modificación número 2 que “desde el punto de vista urbanístico cabe informar que los cambios propuestos no alteran la ordenación general del ámbito y son poco sustanciales con respecto al documento vigente por lo que se refiere a materia informada”.

A la vista de la documentación obrante en el expediente administrativo, y, en particular, del Informe-Propuesta de la Dirección General de Planificación Estratégica y Logística de 11 de junio de 2024 en el que “se informa favorablemente el conjunto de la modificación propuesta y se considera que procede la aprobación definitiva de la Modificación no sustancial número 2 del Plan de Interés General de Aragón (PIGA) para la implantación de nuevas actividades productivas, logísticas y de servicios en dos parcelas de propiedad pública, ubicadas en el polígono industrial de Malpica-Santa Isabel en Zaragoza”, resulta procedente la aprobación de la modificación.



Asimismo, como indica el citado Informe-Propuesta se considera necesario poner de manifiesto que la adquisición de las parcelas del ámbito por parte de dos empresas pertenecientes al mismo grupo corporativo implica una modificación de la titularidad inicial de las parcelas afectadas en el ámbito de actuación.

En particular, la adquisición por parte de Montepino Logística Zaragoza, SLU, de las parcelas PR 2.1 y PR 2.2 donde se construirá la nueva Nave 1 supone una pérdida del derecho de propiedad de la Comunidad Autónoma de Aragón sobre la parcela PR 2.2, así como la configuración de la mercantil como la operadora inmobiliaria que deberá garantizar la ejecución del Proyecto de Ejecución (edificación de tres naves sin uso determinado y urbanización interior de las parcelas PR 2.1 y PR 2.2), que fue declarado como un Proyecto de Interés General de Aragón en el acuerdo de aprobación definitiva del PIGA de 14 de marzo de 2023 y que es objeto de la presente modificación.

De esta forma, Montepino Logística Zaragoza, SLU, deberá garantizar la inversión comprometida en la referida parcela que justificó la declaración de interés general y dar cumplimiento a las condiciones respecto del desarrollo del proyecto de interés general que fueron expresadamente mencionadas en la escritura de compraventa de la parcela formalizada entre el Gobierno de Aragón y la empresa en fecha 28 de febrero de 2024. Dichas condiciones obligan a la empresa a cumplimentar la efectividad de la generación de los puestos de trabajo que, igualmente, justificaron la ya referida declaración de interés general de la actuación; así como a no enajenar la parcela ni las naves construidas durante el plazo establecido sin la autorización previa del Gobierno de Aragón, que, en todo caso, se reserva los derechos de tanteo y retracto.

Corresponde la competencia para aprobar la modificación al Consejero de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, de conformidad con el artículo 42.5.b) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, y el artículo 1.a) del Decreto 11/2024, de 30 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, por el que se otorgan a este Departamento todas las competencias atribuidas al departamento competente en materia de ordenación del territorio por parte de la normativa reguladora de los instrumentos especiales de ordenación del territorio, lo que comprende los planes y proyectos de interés general de Aragón así como la declaración de interés general de Aragón.

De acuerdo con estos antecedentes y cumplidos todos los trámites exigidos, resuelvo:

Primero.— Aprobar la modificación número 2 de carácter no sustancial del Plan de Interés General de Aragón (PIGA) para la implantación de nuevas actividades productivas, logísticas y de servicios en dos parcelas de propiedad pública, ubicadas en el polígono industrial de Malpica-Santa Isabel en Zaragoza, promovido por los Departamentos de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda (en la actualidad, Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística) y de Hacienda y Administración Pública. Dicha aprobación incluye la modificación de los siguientes proyectos:

- Modificación número 1 del Proyecto de Reparcelación (marzo 2024).
- Modificación número 2 del Proyecto de Edificación (marzo 2024).
- Artículo 7 de las Normas Urbanísticas, que pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 7. Condiciones de ocupación.

La ocupación máxima autorizable, tanto en parcelas PR1 como en EP, en cualquier planta, incluidos sótanos o semisótano, es la que resulte de aplicar los siguientes retranqueos: 5 mts respecto de viales, 3 mts respecto de parcelas contiguas. En las parcelas PR2 el retranqueo mínimo será de 10 mts respecto de cualquier lindero. Este retranqueo respecto a parcelas contiguas no será exigible en el caso en el que dos parcelas colindantes pertenezcan a un mismo propietario o bien exista acuerdo al respecto entre los distintos propietarios de las parcelas PR 2.

En los espacios de retranqueo solo podrán construirse garitas de control de acceso, siempre que garanticen una separación mínima de 5 metros respecto de cualquier otra edificación en la misma parcela. En la parcela ZV se admite una ocupación máxima del 5% para usos coadyuvantes del uso característico (culturales, deportivos, ocio y similares).

Segundo.— Las determinaciones de ordenación contenidas en esta modificación número 2 del Plan de Interés General de Aragón vincularán a los instrumentos de planeamiento del municipio de Zaragoza en el ámbito afectado por la modificación y prevalecerá sobre los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo en el artículo 46.3 del TRLOTA.



Tercero.— La mercantil Montepino Logística Zaragoza, SLU, propietaria de las parcelas PR 2.1 y PR 2.2 donde se construirá la nueva Nave 1, en su condición de operadora inmobiliaria, deberá garantizar la ejecución del Proyecto de Ejecución que fue declarado como un Proyecto de Interés General de Aragón en el acuerdo de aprobación definitiva del PIGA de 14 de marzo de 2023.

Cuarto.— Notificar esta Orden a la entidad mercantil Montepino Logística Zaragoza, SLU, y a los interesados.

Quinto.— Dar general conocimiento de la presente Orden mediante su publicación en el “Boletín Oficial de Aragón”, con la indicación de que contra la misma, que agota la vía administrativa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60.1.a) de la Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón, podrá interponerse ante el mismo órgano que lo dicta recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación o publicación en el “Boletín Oficial de Aragón”.

Sexto.— Extender diligencia conforme a lo establecido por Decreto 213/1992, de 17 de noviembre, de la Diputación General de Aragón, sobre expedición de certificaciones y compulsas, en todos los documentos integrantes de la modificación número 2, en que se haga constar que son los aprobados definitivamente.

Séptimo.— Una vez firme en vía administrativa la presente Orden, expedir por duplicado certificación administrativa para la inscripción en el Registro de la Propiedad los actos inscribibles que deriven de la modificación aprobada de conformidad con lo dispuesto en los artículos 65.1 y 66 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y artículos 1.1 y 2.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

Zaragoza, 13 de junio de 2024.

**El Consejero de Fomento, Vivienda,
Movilidad y Logística,
OCTAVIO LÓPEZ RODRÍGUEZ**