



III. Otras Disposiciones y Acuerdos

DEPARTAMENTO DE FOMENTO, VIVIENDA, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL

ORDEN FOM/467/2025, de 7 de mayo, por la que se resuelve determinar el carácter no sustancial de la modificación número 3 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 (en la actualidad, Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial) y de Hacienda, Interior 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.

La aprobación del Plan conllevó el reconocimiento como proyecto de interés general integrante del mismo, el proyecto de ejecución para la edificación de tres naves sin uso determinado y de urbanización interior de las parcelas PR 2.1 y PR 2.2.

El Plan ha sido objeto de las siguientes modificaciones:

- Una operación jurídica complementaria (nº 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 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.
- Una modificación de carácter no sustancial, aprobada mediante Orden FOM/677/2024, de 13 de junio de 2024, publicada en el "Boletín Oficial de Aragón", número 123, de 26 de junio de 2024. La modificación, de carácter no



sustancial conllevó la modificación de los siguientes proyectos: la modificación número 1 del Proyecto de Reparcelación (marzo 2024); la modificación número 2 del Proyecto de Edificación (marzo 2024) y el artículo 7 de las Normas Urbanísticas (condiciones de ocupación).

Desde la aprobación definitiva del Plan de Interés General de Aragón se han producido actuaciones jurídicas que afectan a la adquisición de las parcelas del ámbito por parte de dos empresas pertenecientes al mismo grupo corporativo (Montepino Logística Zaragoza, SLU y Montepino Logística SOCIMI, SA) lo que implica una modificación de la titularidad inicial de las parcelas afectadas en el ámbito de actuación.

En concreto, en la actualidad, Montepino Logística Zaragoza, SLU, es la mercantil adjudicataria de las parcelas PR 2.1, PR 2.2 y PR 1.1. Esta sociedad ha modificado su denominación social por Inversiones Logísticas Zaragoza, SL ("Boletín Oficial del Registro Mercantil", número 18, de 28 de febrero de 2025).

En este contexto, con fecha 3 de marzo de 2025, previa solicitud de subsanación de esta Administración, tuvo entrada en el Registro Electrónico General de Aragón una solicitud formulada por Inversiones Logísticas Zaragoza, SL para tramitar la modificación de carácter no sustancial número 3 del Plan de Interés General de Aragón (PIGA), adjuntando la siguiente documentación:

- Documento I. Memoria justificativa de la modificación número 3. Febrero 2025.
- Documento II. Proyecto de edificación. Proyecto básico y de ejecución modificado 3, Nave 1 y Nave 3. Octubre 2024.
- Documento III. Proyecto de reparcelación. Modificación nº 2. Febrero de 2025.
- Documento IV. Documento urbanístico. Enero de 2025.

El contenido de la modificación que se pretende tiene la finalidad de adaptar el PIGA a las nuevas necesidades previstas, para la implantación del Proyecto de Inditex sobre las parcelas propiedad de la mercantil solicitante (PR-1.1, PR-2.1 y PR-2.2). La modificación conlleva, en síntesis, las siguientes actuaciones:

1.- La modificación número 2 del Proyecto de Reparcelación con la finalidad de efectuar un cambio de ubicación de la parcela de EQ (8.025 m²), a una superficie perteneciente a la parcela PR 2.2 ubicada en la parte sur de la referida parcela que colinda con la parcela dotacional zona verde (DV-ZV) de 28.463 m² de superficie y transformar de esa parcela de EQ (8.025 m²) en zona verde.



De esa forma, la parcela PR-1.1 incrementa su superficie en 8.025 m², incorporando a la misma el espacio que en la anterior ordenación ocupaba esa parcela municipal DE-EQ y, paralelamente, la parcela PR-2.2 reduce su superficie exactamente en la misma medida, 8.025 metros cuadrados, para albergar al sur de la misma la nueva parcela municipal DE-EQ que se incorpora a la parcela dotacional zona verde (DV-ZV) de 28.463 m² de superficie, resultando un total de 36.488 m² de zona verde (DV-ZV).

La relación de Superficies y Aprovechamiento después de la modificación, en la que no se produce modificación de aprovechamientos de las parcelas afectadas es la siguiente:

Parcelas lucrativas	Superficie m ²	Edificabilidad (m ² /m ²)
PR 1.1	29.006	29.006
PR 1.2	25.835	25.835
PR 2.1	101.310	101.310
PR 2.2	263.455	263.455
Suma lucrativo	419.606	419.606
Parcelas dotacionales	Superficie m ²	Edificabilidad (m ² /m ²)
Zona verde (DV-ZV)	36.488	-
Suma dotacional	36.488	-

2.- La modificación de las Normas Urbanísticas con la finalidad de regular la construcción de una pasarela aérea con vuelo sobre la vía pública de aproximadamente 34 metros, cuyos soportes de la pasarela se sitúan dentro de los límites de propiedad de las parcelas PR-1.1 y parcelas PR-2., sin ocupar superficie de dominio público y sin apoyos intermedios. Las condiciones para la construcción de pasarelas se regulan en un nuevo artículo 14 de las Normas Urbanísticas con el siguiente contenido:

"Artículo 14. Condiciones para la construcción de pasarelas:

Se define pasarela como una infraestructura de circulación horizontal que permite establecer una conexión física entre espacios exteriores situados en manzanas diferentes, de tal manera que cruza un viario público a distinto nivel. Estas estructuras se suspenden en el espacio público generando recorridos más dinámicos, ya sean para la circulación peatonal y/o de maquinaria y mercancías. La construcción de la pasarela deberá cumplir las siguientes características:



- Gálibo no inferior a 5 metros.
- La altura total no podrá superar la de las edificaciones que conecte.
- Los apoyos de la estructura en viario público serán lo mínimos posibles técnicamente. En ningún caso podrán afectar a las calzadas, debiendo cumplirse las condiciones de los apoyos en pasos a distinto nivel en calzadas, dejándose al menos un paso lateral libre de 50 cm.
- La anchura de la pasarela no podrá superar los 15 metros de ancho, garantizándose en cualquier caso que se mantengan las condiciones de iluminación del vial público.
- Los acabados deberán ser acordes a las edificaciones que conecte.
- No son de aplicación los retranqueos de la edificación.

La pasarela deberá estar dentro del contenido edificatorio incluido en la última modificación del PIGA definitivamente aprobado, para su acomodación a los requerimientos del operador logístico. La modificación deberá incluirse en el proyecto de edificación a nivel mínimo de anteproyecto o proyecto básico que defina urbanísticamente la actuación propuesta y que permita comprobar el cumplimiento de las características indicadas en este artículo.

La edificabilidad que consuma la pasarela se cargará a la parcela de uso lucrativo PR-2.2."

3.- La modificación número 3 del Proyecto de edificación.

La modificación contiene dentro del Proyecto de edificación, un único proyecto básico y de ejecución de edificación de Nave 1 y Nave 3 sin uso determinado, seis silos de almacenamiento automatizado, aparcamiento subterráneo, edificios de servicios y auxiliares, pasarela entre parcela PR 1.1 y PR 2.2, urbanización interior, acometidas exteriores y vados de las parcelas PR 2.1, PR 2.2 y PR 1.1, así como las actuaciones necesarias para garantizar el suministro eléctrico acorde a la demanda que cubra los requerimientos del operador logístico ("Nave 1 y Nave 3"). El Proyecto, a su vez contempla lo siguiente:

- El proyecto ubicado en la parcela PR 1.1. pasa a denominarse Nave 3 al haberse aumentado el número de edificaciones respecto a la anterior modificación.
- Como consecuencia de ello quedan las siguientes edificaciones resultantes en el conjunto del PIGA:
 - Parcelas PR 2.1 / PR 2.2/ PR 1.1: Nave 1 y Nave 3 y pasarela.



Como resultante de esta modificación 3 del Proyecto de edificación, la superficie edificada de las construcciones resultantes será de 230.007,36 m² aproximadamente, de los cuales 628,64 m² corresponderían a la pasarela de conexión entre parcela PR-1.1 y PR-2.2 quedando todavía lejos del máximo admisible según las normas urbanísticas que el PIGA contiene.

4.- Asimismo, en la modificación nº 3 se aportan los siguientes documentos:

- Estudio de tráfico actualizado, indicando que la nueva operativa integrada en la modificación nº 3 del proyecto de edificación implica mejora de las condiciones de accesibilidad respecto a lo presentado en origen.
- Propuesta de evacuación de pluviales validada por Ecociudad el 30 de abril de 2024.

Examinada la documentación presentada y con carácter previo a la adopción de la resolución que proceda, es preciso determinar con antelación el carácter sustancial o no sustancial de la modificación planteada, utilizando los criterios establecidos en el apartado 3 del artículo 42 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón (en adelante, TRLOTA).

A tales efectos, la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio ha emitido informe el 9 de abril de 2025 en el que concluye que la modificación planteada no supone modificación del régimen de cesiones establecido por el PIGA original, ni tampoco supone una alteración significativa del régimen urbanístico establecido para su ámbito de aplicación, teniéndose en cuenta el alcance de la modificación del documento urbanístico original, limitado al cambio de ubicación de la parcela DE-EQ (8.025 m²) a una superficie perteneciente a la parcela PR 2.2 (271.480 m²) y transformación de esa parcela DE-EQ (8.025 m²) a zona verde, así como la introducción de un nuevo artículo 14 de las normas urbanísticas para permitir la construcción de una pasarela aérea entre la zona PR1 y la zona PR2.

Asimismo, el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental ha emitido Informe favorable a la modificación no sustancial en fecha 4 de abril de 2025. En dicho informe se indica que la modificación no se considera sustancial y no se encontraría dentro de los supuestos recogidos en el artículo 12 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, para la tramitación de una evaluación ambiental estratégica. Se añade que "En cualquier caso, se deberá tener en cuenta que el desarrollo del Plan atenderá a las determinaciones incluidas en la Resolución de fecha 17 de enero de 2023, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se formula la declaración ambiental estratégica del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de nuevas actividades productivas, logísticas y de servicio en dos



parcelas de propiedad pública, sitas en el Polígono Industrial de Malpica – Santa Isabel (Zaragoza), tramitada por la Dirección General de Ordenación del Territorio (Expediente INAGA 500201/71H/2022/11214)."

Por su parte, en el Informe Propuesta de la Dirección General de Planificación Estratégica y Logística fechado el 6 de mayo de 2025 se hace constar que la modificación proyectada no altera los elementos que sustentaron la declaración de interés general del Proyecto, resultado coherente con la Estrategia de Ordenación Territorial, aprobada por Decreto 202/2014, de 2 de diciembre, en concreto con los objetivos 1,4,8,9,10,14 y 15, y que la modificación no conlleva alteración del régimen urbanístico ni modificación del régimen de cesiones establecido vigente para el ámbito del Plan y no requiere de una nueva tramitación de evaluación ambiental, según los informes obrantes en el expediente.

Atendiendo al contenido de la documentación y a los informes que constan en el expediente, en uso de las competencias atribuidas en el Decreto 214/2024, de 10 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, y en aplicación de lo dispuesto en el 42.4 TRLOTA, resuelvo:

Primero. - Declarar de carácter no sustancial la propuesta de modificación nº 3 del 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 que conlleva la modificación número 2 del Proyecto de Reparcelación; la modificación nº 3 del proyecto de edificación y la incorporación de un nuevo artículo 14 de las Normas Urbanísticas del Plan de Interés General y aprobar inicialmente la modificación número 2 del Proyecto de Reparcelación.

Segundo. - Someter dicha propuesta por plazo de quince días naturales, reducción de plazo motivada por la declaración del Plan como una inversión de interés autonómico y de interés general de Aragón, a los trámites simultáneos de información pública, audiencia e informe del Ayuntamiento de Zaragoza y de la Dirección General de Contratación, Patrimonio y Organización del Departamento de Hacienda, Interior y Administración Pública del Gobierno de Aragón, así como del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Interior y Emergencias del Gobierno de Aragón.

Tercero. – Notificar esta Orden a la mercantil solicitante Inversiones Logísticas Zaragoza, SL y dar traslado, en su caso, a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA).



Cuarto. - Facultar a la Directora General de Planificación Estratégica y Logística para dictar las disposiciones que sean precisas para la aplicación y desarrollo de esta Orden.

Zaragoza, 7 de mayo de 2025.

El Consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial,
OCTAVIO LÓPEZ RODRÍGUEZ