



III. Otras Disposiciones y Acuerdos

DEPARTAMENTO DE FOMENTO, VIVIENDA, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL

ORDEN FOM/1265/2025, de 25 de septiembre, por la que se aprueba la Modificación número 3 no sustancial del Plan de Interés General de Aragón 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.



Montepino Logística Zaragoza, SL, según resulta del “Boletín Oficial del Registro Mercantil”, número 18, de 28 de enero de 2025, ha modificado su denominación social por la de Inversiones Logísticas Zaragoza, SL.

El Plan de Interés General de Aragón 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 publicada en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 123, de 26 de junio de 2024. La modificación, de carácter no sustancial conllevó la modificación número 1 del Proyecto de Reparcelación (marzo 2024), número 2 del Proyecto de Edificación (marzo 2024) y el artículo 7 de las Normas Urbanísticas.

Con fecha 4 de noviembre de 2024 Montepino Logística Zaragoza, SLU presentó una solicitud y documentación para tramitar la Modificación de carácter no sustancial 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.

Con posterioridad, previa solicitud de subsanación de esta Administración, con fecha 3 de marzo de 2025 ha tenido entrada en el Registro Electrónico General de Aragón una nueva solicitud formulada por Inversiones Logísticas Zaragoza, SL, (anteriormente denominada Montepino Logística Zaragoza, SL, “Boletín Oficial del Registro Mercantil”, número 18, de 28 de enero de 2025), completada en mayo de 2025.

La documentación aportada es la siguiente:

- I. Memoria Justificativa de la Modificación Número 3.



- II. Proyectos de Edificación Modificado 3.
- III. Proyecto de Reparcelación. Modificado 2.
- IV. Documento Urbanístico (Normas Urbanísticas, Planos, Anexo 4 Estudio de Tráfico y Anexo 5 Evacuación de Pluviales).

La modificación viene motivada por la necesidad de adaptar el actual PIGA al contenido de las nuevas necesidades previstas para la implantación sobre las parcelas de su propiedad PR-1.1, PR-2.1 y PR-2.2 del Proyecto de Inditex, S.A., con el siguiente contenido:

- Modificación de la ordenación urbanística pormenorizada y la consecuente modificación número 2 del Proyecto de Reparcelación para efectuar un cambio de ubicación de la parcela DE-EQ (8.025 m²) a una superficie perteneciente a la parcela PR-2.2 y transformación de la parcela DE-EQ en zona verde.
- Modificación de las Normas Urbanísticas del PIGA para regular la construcción de una pasarela aérea en la calle D para conectar la parcela PR-1.1 y la PR-2.2.

Asimismo, en la modificación número 3 del PIGA se aporta:

- Actualización Anexo 5 - Estudio de tráfico justificativo de la accesibilidad y estacionamientos.
- Actualización Anexo 6 - Evacuación de pluviales.
- Modificación número 3 del Proyecto de Edificación.

Prevía tramitación del procedimiento establecido en el artículo 42 apartados 1 y 2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, 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 7 de mayo de 2025, del Consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial iniciándose el procedimiento para su aprobación, conforme a lo establecido en el apartado 5 del mencionado artículo 42 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 organismos: Dirección General de Contratación, Patrimonio y Organización y Dirección General de Interior y Emergencias del Departamento de Hacienda, Interior y Administración Pública del Gobierno de Aragón, por plazo de quince días naturales, mediante Orden EPE/735/2022, de 25 de mayo.

Durante dicho plazo no se han formulado alegaciones y se han presentado dos informes sectoriales e informes del Ayuntamiento de Zaragoza:



- Informe de la Dirección General de Contratación, Patrimonio y Organización del Departamento de Hacienda, Interior y administración Pública fechado el 20 de mayo de 2025.

No formula reparos a su contenido.

- Informe de la Dirección General de Interior y Emergencias del Departamento de Hacienda, Interior y administración Pública fechado el 9 de junio de 2025.

No se observa que las actuaciones urbanísticas propuestas sean incompatibles con los riesgos analizados que deberán tenerse en consideración. Se remite al análisis de riesgos realizado con respecto al Plan de Interés General de Aragón (expediente IU-1367-2022).

- Informes del Ayuntamiento de Zaragoza.

Departamento de Planificación y Diseño Urbano. Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 20 de mayo de 2025.

1. Respecto de la modificación de la ordenación urbanística del ámbito, estima que: "... la supresión del equipamiento municipal DE-EQ resulta cuestionable a los intereses municipales por la supresión de un equipamiento que podría prestar servicio público en un ámbito en el que apenas hay equipamientos municipales, por la pérdida de superficie edificable dotacional y también por la formalización de la zona verde que se amplía que no resulta del todo adecuado para su destino como zona verde. Es por ello que estas cuestiones deberían contar con la conformidad de la Corporación Municipal".

Desde el punto de vista documental, el cambio de ordenación urbanística solo se expone en la modificación nº 2 del Proyecto de Reparcelación, instrumento sin capacidad para modificar la ordenación urbanística. Por ello debería incorporarse correctamente a la documentación gráfica y escrita del Documento Urbanístico (ya existe un PO-1).

2. Respecto de la incorporación del nuevo artículo 14 de las Normas Urbanísticas del PIGA, no se considera adecuado que el nuevo artículo 14 posibilite apoyos verticales de la estructura sobre el viario público cuando es técnicamente viable salvar la distancia de 34,30 metros de vuelo que tiene el viario. Además, el proyecto de edificación aportado no incluye dichos apoyos y la pasarela se proyecta con un gálibo de 7 metros (frente a los 5 metros de la ordenanza).
3. Respecto del proyecto de urbanización, que se plantea no modificarlo, este sólo contempla la ejecución de la zona verde existente (DZ-ZV), por lo que, al incorporarse la parcela dotacional a la zona verde, deberá tramitarse una modificación del proyecto de urbanización.



4. El informe de sostenibilidad Económica que se incorpora en la documentación original del PIGA no refleja los cambios de la presente modificación nº 3.
5. La propuesta de Convenio entre el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza no refleja los cambios de la presente modificación nº 3.

Servicio de Ingeniería y Desarrollo Urbano de 30 de mayo de 2025.

Señala que la construcción de una pasarela de conexión PR-1.1 y PR-2., deberá respetar las condiciones de 7,0 metros de gálibo que determina el PIGA y deberán ubicarse las cimentaciones a más de cinco metros de distancia en toda dirección de la infraestructura municipal más profunda al objeto de no interferir en su explotación.

Servicio de Administración de Suelo y Vivienda de 22 de mayo de 2025.

La modificación produce la pérdida de una parcela municipal, la pérdida de un equipamiento para usos públicos y viene a compensarse por la ampliación en la misma superficie (8.025 m²) de la zona de la cabañera destinada a zona verde.

Dicha alteración, implica, en términos patrimoniales y también urbanísticos, una merma sustancial del valor del patrimonio municipal de suelo. La parcela municipal de equipamiento presentaba la viabilidad de proyectar en ella usos públicos en el contexto del desarrollo logístico y del resto del polígono. Por el contrario, la ampliación de la zona verde carece de edificabilidad, presenta un valor económico netamente inferior y no permite satisfacer necesidades de equipamiento público que pueda requerir el polígono, el barrio o el municipio.

Esta sustitución, por tanto, genera una pérdida urbanística y patrimonial.

Resulta procedente exigir una restitución económica que compense dicha pérdida. La restitución podrá regularse mediante la formalización de un Convenio entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la parte promotora del desarrollo afectado, en el que se establezcan los términos de dicha compensación.

Los informes fueron remitidos en fecha 5 y 13 de junio de 2025 a la mercantil promotora para su consideración en la documentación final de la modificación nº 3. Con fecha 26 de junio de 2025 la mercantil Inversiones Logísticas Zaragoza, SL ha presentado la documentación para la aprobación definitiva de la Modificación no sustancial 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, de acuerdo con la siguiente estructura:



- Documento I. Memoria justificativa Modificación 3- junio 2025; Anexo 1- Normas Urbanísticas- junio 2025; Anexo 2-Planos Ordenación Urbana; Anexo 3-Estudio de Trafico y Anexo 4- Evacuación Pluviales.
- Documento II. Proyecto edificación. Modificado 3 (visado febrero 2025). Proyecto Básico y de Ejecución Modificado 3, Nave 1 y Nave 3.
- Documento III. Proyecto de reparcelación. Modificado 2- mayo 2025.

La documentación recoge las consideraciones planteadas por el Ayuntamiento de Zaragoza en sus informes.

Finalmente, el Ayuntamiento de Zaragoza remite informe del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de 10 de septiembre de 2025 que incorpora informe del Gerente de Urbanismo de 9 de septiembre de 2025, complementario de los informes anteriores, en el que aclara que la pérdida patrimonial para los intereses municipales a la que se hace referencia en ellos, se entiende compensada con las actuaciones de mejora en viarios e instalaciones de titularidad municipal que han sido asumidas por la entidad mercantil promotora (expediente 30370/2024), por un importe de 1.300.000 €, que se reflejaron en el Convenio de Colaboración suscrito en fecha 23 de mayo de 2023 por el Consejero de Urbanismo y el representante de la entidad mercantil Montepino Logística Zaragoza, SLU que se adjunta al informe: Convenio de Colaboración entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Zaragoza y Montepino Logística Zaragoza, SLU para la mejora de la urbanización del Polígono Malpica -Santa Isabel.

La promotora ha remitido en fecha 29 de julio de 2025 Proyecto de Ampliación de Urbanización de zonas verdes (parcela DV-ZV-1). Este documento no estaba incluido en la documentación que se incluyó en la Orden de 13 de mayo de 2025 por la que se determinó el carácter no sustancial de la modificación nº 3 del Plan de Interés General de Aragón, ni se sometió a información y participación pública mediante anuncio publicado en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 89, de 13 de mayo de 2025, por lo que no es posible incluirlo en la tramitación de la aprobación de esta modificación nº 3.

En este sentido, hay que recordar que de acuerdo con lo dispuesto en el Convenio formalizado entre el Gobierno de Aragón y SEPES entidad pública empresarial en relación con el polígono Malpica Santa Isabel el 23 de septiembre de 2022, SEPES asumió determinados compromisos (clausula tercera), entre ellos, los siguientes:

- a) Previo acuerdo por parte del Gobierno de Aragón, si lo considera oportuno, redactar el Proyecto de Urbanización que resulte necesario, que en ningún caso contemplará la demolición de las edificaciones existentes de la antigua Universidad Laboral “Virgen del Pilar”.



- b) Ejecutar las obras incluidas en el Proyecto de Urbanización referido en el párrafo anterior, conforme a la normativa que le resulte de aplicación. El coste de las referidas obras de urbanización será repercutido entre las partes firmantes en proporción a la superficie de su propiedad. El Gobierno de Aragón hará frente a los pagos que le correspondan por este concepto, a la presentación de la certificación que acredite los trabajos realizados.

Si bien el primer compromiso debe entenderse cumplimentado con la redacción del Proyecto de Urbanización por la División de Planeamiento y Proyectos SEPES en julio 2022, que fue aprobado definitivamente por el Gobierno de Aragón mediante acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 14 de marzo de 2023 como parte integrante del Plan de Interés General de Aragón, no sucede así con el segundo de ellos (ejecución de las obras de urbanización).

Conforme se ha expuesto, la Modificación nº 3 va a exigir la tramitación de una modificación del Proyecto de Urbanización al objeto de ampliar las zonas verdes (parcela DV-ZV-1). Dicha ampliación incide directamente en la obligación asumida por SEPES de ejecutar las obras de urbanización, dado que la ejecución presupuestada se estimó en base al proyecto redactado por la entidad estatal.

De acuerdo con estos antecedentes y ante la necesidad de modificar el proyecto de urbanización en los términos indicados, se considera necesario que, con carácter previo a la tramitación y aprobación de dicha modificación, se clarifique por las partes implicadas a quién corresponde la redacción de un proyecto de urbanización modificado para incluir dicha ampliación de zonas verdes, así como su ejecución, y se incorpore una Adenda al citado Convenio, en su caso.

Como se ha expuesto de forma detallada en el Informe-Propuesta de la Dirección General de Planificación Estratégica y Logística de 25 de septiembre de 2025, la modificación planteada (nº 3) se justifica en la necesidad de adaptar las parcelas a las nuevas circunstancias acaecidas con posterioridad a la aprobación del instrumento urbanístico, y que están relacionadas con nuevas necesidades del usuario final del proyecto logístico que se ubicará en las parcelas PR 1.1, PR 2.1 y PR-2.2. Se precisa la variación de la posición de la parcela DE-EQ de forma que pase a colindar con la parcela dotacional zona verde (DV-ZV 1), que se justifica en las necesidades de la operativa logística que se desarrollará en la parcela PR 1.1. Esta parcela DE-EQ se transforma también en dotacional zona verde, totalizando una superficie final de 36.488 m² de zona verde. Con dicho cambio de posición, las previsiones de crecimiento de la actividad del usuario final permitirán prever un uso complementario de las mismas, entre ellos la implantación de la futura NAVE 3 en la parcela PR 1.1. Las parcelas PR 2.2 y PR 1.1 se redimensionan para ajustarse a estos cambios de posición.



Esta modificación no cambia el aprovechamiento global de las parcelas ordenadas por el PIGA.

La permuta de posición de las parcelas mencionadas exige la correspondiente Modificación 2 del Proyecto de Reparcelación.

En la modificación nº 3 se ha incluido en las Normas Urbanísticas un nuevo Artículo 14.- Condiciones para la construcción de una pasarela aérea de conexión entre la zona PR1 y la zona PR2, que incorpora las consideraciones realizadas en los distintos informes municipales.

También se modifica el Proyecto de edificación al objeto de contener 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, incluso las actuaciones necesarias para garantizar el suministro eléctrico acorde a la demanda que cubra los requerimientos del operador logístico ("*Nave 1 Y Nave 3*").

Como resultante de esta modificación la superficie edificada de las construcciones resultantes del PIGA será de 263.299,65 m², inferior al máximo admisible según las normas urbanísticas del PIGA.

Las modificaciones expuestas resultan ajustadas a la normativa urbanística y al 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: no afectan a la clasificación de nuevos suelos ni al régimen de cesiones establecido por el PIGA original, ni tampoco supone una alteración significativa del régimen urbanístico establecido para su ámbito de aplicación, tal como se ha informado por la Dirección General de Urbanismo en informe fechado el 9 de abril de 2025.

Tampoco se prevé que puedan derivarse efectos ambientales significativos sobre los valores naturales del entorno, tal y como se indica en el informe del INAGA de 2 de mayo de 2025 obrante en el expediente.

Las modificaciones han incorporado las observaciones realizadas en los informes emitidos durante la tramitación del expediente.

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 25 de septiembre de 2025 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 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», resulta procedente la aprobación de la modificación.

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 de Aragón, aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, y el artículo 1 i) del 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, por el que se atribuyen a este Departamento el ejercicio de las competencias sobre Planes y Proyectos de Interés General de Aragón, y la coordinación de actuaciones administrativas interdepartamentales encaminadas a favorecer la implantación de grandes proyectos empresariales en Aragón.

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

Primero.- Aprobar la Modificación número nº 3 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. Dicha aprobación incluye la aprobación de los siguientes documentos y proyectos que tendrán el carácter de directamente ejecutables en aplicación de lo dispuesto en el artículo 47 TRLOTA:

- Documento I. Memoria justificativa Modificación 3- (junio 2025); Anexo 1- Normas Urbanísticas- (junio 2025); Anexo 2- Planos Ordenación Urbana; Anexo 3- Estudio de Tráfico y Anexo 4- Evacuación Pluviales.
- Documento II. Proyecto edificación. Modificado 3 (visado 6 febrero 2025). Proyecto Básico y de Ejecución Modificado 3, Nave 1 y Nave 3.
- Documento III. Proyecto de reparcelación. Modificado 2- (mayo 2025).

Dicha aprobación incluye la incorporación de un nuevo artículo 14 en las Normas Urbanísticas con el contenido que se detalla a continuación y el texto refundido de las Normas Urbanísticas 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 se adjunta como anexo:

Artículo 14.- Condiciones para la construcción de una pasarela aérea de conexión entre la zona PR1 y la zona PR2:

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 que vuele perpendicularmente a la calle D para posibilitar la conexión entre la zona PR1 y la zona PR2 deberá cumplir las siguientes características:

- Gálibo no inferior a 6,5 metros.
- La altura total no podrá superar la de las edificaciones que conecte.
- No se producirán apoyos de la estructura en viario público.
- Las cimentaciones deberán ubicarse a más de cinco metros de distancia en toda dirección de la infraestructura municipal más profunda y determinante al objeto de no interferir en su explotación.
- 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.

La pasarela deberá obtener la oportuna concesión administrativa para la ocupación del espacio público de vuelo y de suelo y subsuelo, si resultaren necesarios.



El propietario de las parcelas conectadas realizará el oportuno mantenimiento a fin de garantizar la seguridad y correcta utilización del vial público que atraviesa.

Segundo.- Las determinaciones de ordenación contenidas en esta modificación número 3 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 TRLOTA.

Tercero.- Requerir a Inversiones Logísticas Zaragoza, SL y a las partes firmantes del Convenio formalizado entre el Gobierno de Aragón y SEPES entidad pública empresarial en relación con el polígono Malpica Santa Isabel el 23 de septiembre de 2022, que clarifiquen, con incorporación de una Adenda al citado Convenio, en su caso, a quién corresponde la redacción de un proyecto de urbanización modificado para incluir dicha ampliación de zonas verdes derivada de la Modificación nos sustancial nº 3 objeto de aprobación definitiva, así como la ejecución de dichas obras , con carácter previo a la tramitación y aprobación de dicha modificación

Cuarto.- Notificar esta Orden a la entidad mercantil Inversiones Logísticas Zaragoza, SL 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 nº 3, 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, 25 de septiembre de 2025.

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



ANEXO 1. – Normas urbanísticas

Artículo 1. Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas son parte integrante del documento urbanístico correspondiente al PIGA Malpica-Santa Isabel y tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones, públicos o privados, del ámbito a que se refieren (zonas PR 1 y PR 2).

A fin de garantizar la mayor coherencia posible con el entorno del que forma parte el ámbito objeto de esta ordenación, se ha tomado como referencia el articulado del PGOU de Zaragoza que es de aplicación al Polígono Malpica Santa Isabel, zona A6, grado 1, si bien se introducen algunos ajustes para acomodar el resultado a los objetivos que se pretenden.

Artículo 2. Vigencia y ejecutividad.

Sin perjuicio de las modificaciones que pudieran impulsarse respecto del PIGA en el que se integran la Ordenación Urbanística y sus normas, conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (TRLOTA), su vigencia será indefinida, y su ejecutividad será inmediata tras la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, así como del texto íntegro de sus Normas.

Artículo 3. Alcance.

Conforme se establece en la vigente legislación urbanística, estas Normas deben regular la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

Artículo 4. Interpretación.

Tanto el Gobierno de Aragón como el Ayuntamiento de Zaragoza, en el ejercicio de sus competencias, podrá dictar criterios de interpretación para la aplicación de las presentes Normas, entendiendo que en caso de contradicción prima la documentación escrita sobre la gráfica, y dentro de la documentación gráfica la de escala más próxima a la realidad.



Artículo 5. Condiciones de uso en parcelas PR.1 y PR.2.

1. Uso dominante: Actividades productivas propias del medio urbano, vinculadas a la elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenamiento o distribución de bienes materiales, así como la producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, independientemente de las técnicas empleadas. Se incluyen en estos conceptos las industrias de fabricación y de servicios; centros de investigación y diseño tecnológico; gestión de bases de datos; desarrollo de programas y prestación de servicios informáticos; laboratorios; edición y publicación; producción y emisión de programas musicales y audiovisuales; producción artesanal, oficios artísticos y gestión cultural; talleres de reparación y mantenimiento; centrales de ITV; cocinas para la elaboración de comidas con destino a restaurantes o viviendas, y actividades de almacenamiento y distribución, incluyendo las destinadas al reparto de mercancías a domicilio.

2. Usos compatibles: Se admiten los siguientes usos compatibles con el dominante:

A) Comercial. Las actividades indicadas en el apartado 1 de este artículo podrán acompañarse con exposiciones comerciales complementarias del uso principal desarrollado en la parcela, que podrán ejercer la venta mayorista o la minorista, siempre que, en este último caso, se dediquen a las siguientes actividades:

- materiales de construcción, maquinaria
- vehículos
- accesorios y piezas de recambio, y
- combustibles, carburantes y lubricantes.

Aun cuando no sean complementarias de actividades ejercidas en la misma parcela, se admitirán como usos alternativos los edificios destinados al uso de venta mayorista. Se admitirán también los establecimientos especializados dedicados a la venta minorista cuando tengan más de 2.000 m² y se dediquen a las actividades detalladas en el párrafo anterior.

B) Equipamientos y servicios, y oficinas no incluidas en los usos dominantes:

- Como usos complementarios del dominante en la parcela, se admiten las oficinas y los equipamientos y servicios que guarden una relación justificada con él por su naturaleza y dimensión y no tengan carácter residencial, incluidas las pasarelas de conexión entre espacios exteriores situados en manzanas diferentes.



- Como alternativos al dominante en la zona, se admiten usos terciarios y de equipamientos y servicios que guarden una relación justificada con él por su naturaleza y dimensión, y no tengan carácter residencial. Entre ellos, podrán autorizarse cafeterías, restaurantes, guarderías, quioscos, farmacias, centros sanitarios, centros de reuniones y “eventos”, y otros servicios vinculados a la actividad productiva del polígono y proporcionados con su magnitud.

Se admiten igualmente los centros de negocios y actividades empresariales; servicios de consultoría para empresas; oficinas bancarias y de compañías de seguros; agencias de transporte; centros de formación, exhibición y demostración de tecnologías de la producción; centros de formación para el empleo en empresas dedicadas a los usos dominantes en la zona; locales destinados a entrenamiento deportivo especializado y ensayos musicales sin asistencia de público, y equipamientos públicos adecuados a las necesidades del polígono y de su entorno próximo.

No se admiten locales relacionados con la restauración y el ocio nocturno o de fin de semana, discotecas, “pubs”, clubs, salas de fiesta y, en general, establecimientos cuyo horario sea disconforme con el de funcionamiento de las empresas del polígono.

Artículo 6. Condiciones de las parcelas.

En la zona PR1 no se admitirán parcelas de superficie inferior a 3.000 m².
En la zona PR2 no se admitirán parcelas de superficie inferior a 100.000 m².
No es autorizable, en ningún caso, la implantación de naves agrupadas entre medianeras (naves nido) para el desarrollo y explotación de actividades por distintos operadores, ni la venta parcial de parcelas mediante régimen de propiedad horizontal “tumbada”. Para la parcela DE-EQ no se establece superficie mínima.

Artículo 7. Condiciones de ocupación.

La ocupación máxima autorizable, tanto en parcelas PR1 como en EQ, en cualquier planta, incluidos sótanos o semisótano, es la que resulte de aplicar los siguientes retranqueos: 5 m respecto de viales, 3 m respecto de parcelas contiguas. En las parcelas PR2 el retranqueo mínimo será de 10 m respecto de cualquier lindero.

En los espacios de retranqueo solo podrán construirse garitas de control de acceso, siempre que garanticen una separación mínima de 5 m. 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).



Artículo 8. Condiciones de altura.

Con carácter general se establece una altura máxima de 15,00 m, medidos hasta la cara baja del último forjado, o arranque de cubierta si es inclinada. Las plantas sobre rasante no podrán ser superiores a tres. Para atender necesidades especiales, por razón de funcionalidad de las edificaciones (silos, almacenes robotizados, etc.) podrá autorizarse superar la altura máxima antes determinada, sin que en ningún caso pueda exceder de 40 m.

Artículo 9. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima autorizable sobre parcela neta, será de 1,00 m²/m² tanto en parcelas de uso lucrativo (PR 1.1, PR 1.2, PR 2.1 y PR 2.2) cuanto en la parcela de equipamiento (DE EQ) sin que, en volumen, pueda superarse el resultante de aplicar el índice de 15 m³/m² de suelo en ninguna de ellas.

La pasarela de conexión entre la zona PR1 y la zona PR2 consumirá una edificabilidad equivalente al cincuenta por ciento del volumen construido.

Artículo 10. Plazas de estacionamiento.

En el interior de cada parcela, tanto en las PR como en DE-EQ, deberá preverse una plaza de estacionamiento por cada 200 m² que se edifiquen. Podrán disponerse en los espacios de retranqueo, y tendrán una dimensión mínima de 4,75 m. por 2,50 m. Al menos el 2% de todas las plazas serán de dimensiones 5,00 m por 3,30 m. Los pasillos de circulación en estacionamientos tendrán una anchura mínima de 4,00 m. si son de sentido único de circulación y de 5,00 m si son de doble sentido. Las rampas de acceso, si las hubiera, tendrán una pendiente máxima del 15% en los tramos rectos y del 13% en los curvos.

Artículo 11. Cerramiento de las parcelas.

Los cerramientos de parcelas no podrán superar la altura de 3,00 m. Cuando tales cerramientos lo sean respecto de vial público la altura con material opaco no podrá superar la de 1,20 m debiendo ser, el resto, permeable a vistas o vegetalizado.

Artículo 12. Edificación simultánea a la urbanización.

Dado que las únicas obras de urbanización necesarias son las correspondientes a las zonas verdes, y que ya se dispone de accesos rodados y peatonales, así como de redes de servicios urbanísticos (abastecimiento, saneamiento, suministro



eléctrico, telefonía, etc.), el otorgamiento del título habilitante que proceda para la ejecución de obras de edificación o transformación del suelo, no requerirá el cumplimiento de los requisitos recogidos en el artº 236 del TRLUA.

Artículo 13.- Permeabilidad e integración de infraestructuras verdes.

El Proyecto de Urbanización correspondiente a las Zonas Verdes deberá favorecer la permeabilidad de los suelos y la integración de infraestructuras verdes, y para las que deberá primar la conservación de ejemplares de porte arbóreo autóctonos y la utilización de especies propias del entorno.

Artículo 14. - Condiciones para la construcción de una pasarela aérea de conexión entre la zona PR1 y la zona PR2:

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 que vuele perpendicularmente a la calle D para posibilitar la conexión entre la zona PR1 y la zona PR2 deberá cumplir las siguientes características:

- Gálibo no inferior a 6,5 metros.
- La altura total no podrá superar la de las edificaciones que conecte.
- No se producirán apoyos de la estructura en viario público.
- Las cimentaciones deberán ubicarse a más de cinco metros de distancia en toda dirección de la infraestructura municipal más profunda y determinante al objeto de no interferir en su explotación.
- 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.

La pasarela deberá obtener la oportuna concesión administrativa para la ocupación del espacio público de vuelo y de suelo y subsuelo, si resultaren necesarios.

El propietario de las parcelas conectadas realizará el oportuno mantenimiento a fin de garantizar la seguridad y correcta utilización del vial público que atraviesa.

Artículo 15. Otras determinaciones.

En los demás contenidos, no determinados en estas normas, será de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza, en particular en lo que afecta a la zona A6 grado1.