



III. Otras Disposiciones y Acuerdos

DEPARTAMENTO DE FOMENTO, VIVIENDA, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL

ORDEN FOM/540/2026 de 1 de abril, por la que se modifica la Orden de 19 de agosto de 2025, por la que se aprobó inicialmente el Plan de Interés General de Aragón "Proyecto Rhodes" promovido por la mercantil Calanza Inmuebles, SL, al objeto de incluir en dicho Plan de Interés General y aprobar inicialmente el documento reparcelatorio y complejo inmobiliario en desarrollo del instrumento de planeamiento del citado Plan.

Con fecha 26 de junio de 2025, la entidad promotora Calanza Inmuebles, SL, presentó ante el Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial la documentación del Plan de Interés General para su aprobación inicial al amparo de los dispuesto en el artículo 41 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). Dicha documentación fue corregida y aclarada en fecha 4 de agosto de 2025 con el fin de garantizar la máxima transparencia y facilidad de comprensión de los documentos remitidos en dicha fecha.

Mediante Orden de 19 de agosto de 2025, del Consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial se aprobó inicialmente el citado Plan de Interés General de Aragón ("Boletín Oficial de Aragón", número 163, de 25 de agosto de 2025). En la Orden se indican los trámites a realizar y se faculta a la Dirección General de Planificación Estratégica y Logística para llevar a cabo el impulso del procedimiento.

Mediante anuncio de la Dirección General de Planificación Estratégica y Logística, se sometió a información y participación pública el Plan de Interés General de Aragón "Proyecto Rhodes" promovido por la mercantil Calanza Inmuebles, SL y su documentación ambiental asociada por un plazo de un mes ("Boletín Oficial de Aragón", número 163, de 25 de agosto de 2025). Asimismo, se practicó el trámite audiencia a las entidades locales afectadas, se formuló consulta personalizada a las administraciones, organismos, entidades y asociaciones y aquellas otras entidades que se consideraron necesarias y, finalmente, se solicitaron informes preceptivos y aquellos otros considerados convenientes por razón de la materia para la aprobación del Plan de Interés General de Aragón objeto de aprobación inicial.

Con fecha 12 de marzo de 2026 la mercantil promotora ha presentado una solicitud para la incorporación de determinados documentos en el Plan de Interés General



de Aragón que se halla en tramitación y proceder a su aprobación inicial. Dicha documentación, que sustituye íntegramente a una anterior presentada 6 de marzo de 2026, es el documento reparcelatorio en desarrollo del instrumento de planeamiento correspondiente del Plan de Interés General “Proyecto Rhodes”:
Documento I. 7. Proyecto de Reparcelación y Complejo Inmobiliario:

1. Memoria Justificativa del Proyecto de Reparcelación:

- Capítulo I. Objeto. Marco normativo y antecedentes.
- Capítulo II. Descripción del área objeto de reparcelación.
- Capítulo III. Relación de propietarios e interesados.
- Capítulo IV. Criterios de valoración y adjudicación.
- Capítulo V. Descripción y adjudicación de fincas de resultado.
- Capítulo VI. Constitución de complejo inmobiliario.
- Capítulo VII. Operaciones jurídicas a realizar de conformidad con la normativa hipotecaria.
- Capítulo VIII. Coordinación entre Registro de la propiedad y el catastro.
- Capítulo IX. Actividades potencialmente contaminantes.
- Anexos:
 1. Notas simples fincas aportadas.
 2. Estatutos Complejo Inmobiliario Rhodes.
 3. Estatutos Sub-complejo Inmobiliario Rhodes.

2. Memoria económica:

- I. Indemnizaciones.
- II. Cuenta de liquidación provisional.

3. Documentación gráfica:

- I. Fichas.
- II. Planos.
- III. Archivos GM.

A continuación, se expone un resumen del proyecto de reparcelación:

- a) El terreno objeto del documento se corresponde con el ámbito del suelo urbanizable delimitado industrial SUI-4 del PGOU de Calatorao, ya ordenado mediante un Plan parcial aprobado el 1 de julio de 2010, sobre el que se está tramitando el PIGA que modifica la ordenación urbanística.



El texto refundido del Proyecto de Reparcelación del SUI 4 del PGOU de Calatorao, en la versión actual, se aprobó mediante acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Calatorao de 27 de septiembre de 2018 (“Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza”, número 236, de 13 de octubre de 2018). La superficie total del sector SUI 4 es de 2.236.305,58 m², ajustada en el momento de la inscripción registral que se produjo el 5 de agosto de 2019.

Como consecuencia de la anterior reparcelación, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, constan inscritas en la actualidad las fincas resultantes, que son de carácter lucrativo y dotacional pública titularidad del Ayuntamiento como consecuencia de su cesión obligatoria. Estas parcelas son objeto de reordenación como consecuencia del PIGA, procediéndose a la adaptación de la situación actual a la nueva prevista, mediante el presente proyecto de reparcelación ajustado a la nueva ordenación establecida por el PIGA

- b) La reparcelación proyectada comprende setenta y cuatro (74) parcelas y una superficie total de 2.236.305,58 m². De esta superficie total, treinta y tres (33) parcelas de dominio público son de titularidad del Ayuntamiento de Calatorao y una parcela (1) pertenece a la Confederación Hidrográfica del Ebro, con una superficie total agregada de 670.271,51 m². El resto de parcelas son de titularidad del promotor del PIGA.
- c) Se produce un reajuste de la superficie del ámbito por la reconfiguración de la rotonda de acceso a la A-2 y los ramales del noreste, excluyendo de la unidad reparcelable una superficie de 2.217,63 m², que será segregada de 4 parcelas mediante operación registral previa, de conformidad con el artículo 8.2 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 en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, quedando la superficie objeto de reparcelación en 2.234.087,95 m².
- d) Las parcelas resultantes son treinta y siete (37), treinta y cinco (35) de ellas públicas destinadas al sistema viario, espacios libres, servicios urbanos y dominio público hidráulico. La superficie total agregada del dominio público es de 785.044,76 m².
- e) De acuerdo con lo expuesto, las fincas incorporadas y fincas adjudicadas en el emplazamiento, que se reflejan en el proyecto de reparcelación presenta este resultado global:
 - Fincas incorporadas: 74.
 - Fincas adjudicadas: 37.
 - Superficie m²: 2.234.087,95.



f) A través de la reparcelación se procede además a la constitución de un complejo inmobiliario sobre la finca de resultado ILT-1 que quedará conformado por dos fincas o parcelas privativas P1-C1 y P2-C1.

Referencia Parcela	Parcela privativa	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2e)	Propietario
ILT-1	P1-CI	764.517,53	475.329,97	Calanza Inmuebles SL
ILT-1	P2-CI	510.289,80	314.670,03	Calanza Inmuebles SL
Total	-	1.274.807,33	901.400	-

Igualmente, sobre la primera de las parcelas de dicho complejo P1-CI se constituye un subcomplejo inmobiliario integrado por ocho parcelas y tres fincas elementos comunes.

El proyecto de reparcelación presentado, como documento integrante del Plan de Interés General "Proyecto Rhodes", tiene por objeto adaptar urbanísticamente los suelos en los que va a llevarse a cabo el citado PIGA en Calatorao. Su finalidad es la reorganización de la superficie total de las fincas aportadas del ámbito total del PIGA en parcelas ajustadas al planeamiento, siguiendo lo establecido en el TRLOTA y el TRLUA, así como en la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación, con sujeción a los usos, intensidades y demás determinaciones que se establecen en las normas urbanísticas del PIGA.

La nueva división de fincas afectadas que se recoge en el proyecto de reparcelación presentado para su aprobación inicial, deberá resultar ajustada al planeamiento resultante de la práctica de los tramites de información pública, audiencia e informes en el procedimiento administrativo de aprobación del Plan de Interés General, que se someterá a aprobación definitiva del Gobierno de Aragón.

El desarrollo urbanístico del suelo de Calatorao afectado por el proyecto reparcelatorio presentado, se configura como una única unidad de ejecución que se desarrollará mediante el sistema de compensación.

Los proyectos de reparcelación deben cumplir con los requisitos establecidos en la normativa territorial y urbanística vigente. Debe considerarse, en consecuencia, el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (TRLOTA); el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA); el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU); así como el Real Decreto 1093/1997,



de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Conforme a la disposición final primera del TRLUA, resultan también de aplicación supletoria determinados artículos del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RGU).

Asimismo, resultan de aplicación las determinaciones y condiciones urbanísticas contenidas en el PIGA que regulan la ordenación pormenorizada de los ámbitos de suelo incluidos en el mismo.

El complejo inmobiliario está regulado, entre otros, en el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLURU)

Examinada la documentación presentada, cabe concluir que el proyecto de reparcelación presentado contiene toda la documentación exigida tanto por el artículo 145 del TRLUA, como por los artículos 82, 83 y 84 del RGU, de aplicación supletoria. Según el artículo 145 TRLUA:

1. "El proyecto de reparcelación habrá de estar integrado por la documentación que se establece en las disposiciones reglamentarias de aplicación y, en todo caso, deberá contar con memoria, relación de propietarios e interesados, propuesta de adjudicación, tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, cuenta de liquidación provisional y planos.
2. Para la formulación de la propuesta de adjudicación, sobre la que en su caso se elaborarán las certificaciones inscribibles en el Registro de la Propiedad, será necesario tener en cuenta las normas sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
3. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de cada reparcelación, garantizando el fin que justifica su exigencia.
4. Cuando el instrumento de planeamiento reserve terrenos para vivienda protegida en la unidad de ejecución objeto de reparcelación, el proyecto de reparcelación deberá de concretar los terrenos en los que haya de localizarse dicha reserva. Asimismo, se incluirá dicha concreción en la descripción de las fincas resultantes que proceda, justificándose el cumplimiento del porcentaje establecido".

Respecto a los criterios reparcelatorios, debe tenerse en cuenta que se trata de proyectos de reparcelación de propietario único, sin perjuicio de considerar, en lo que resulte aplicable, los criterios establecidos en el artículo 142 del TRLUA.



A los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad de los Proyectos de Reparcelación, conforme a lo previsto en los artículos 65 y 88 del TRLSRU, tras la adopción del acuerdo aprobación definitiva por el Gobierno de Aragón, se expedirá por el mismo, como órgano urbanístico actuante, la certificación administrativa de su contenido.

Al formar parte el proyecto de reparcelación presentado del contenido del PIGA "Proyecto Rhodes", la tramitación administrativa de los proyectos presentados será la prevista para los Planes y Proyectos de Interés General en el artículo 41 del TRLOTA.

La nueva información pública tendrá por objeto realizar alegaciones relativas a cuestiones propias del proyecto reparcelatorio que se incorpora al Plan de Interés General. El plazo de este trámite deberá ser de un mes en aplicación de lo dispuesto en el artículo 41.3 TRLOTA y la reducción a la mitad de los plazos ordinarios de trámite como consecuencia de la declaración PIGA como inversión de interés autonómico con interés general. Asimismo, se dará audiencia a la entidad local Ayuntamiento de Calatorao y a las entidades y organismos afectados.

En virtud de lo expuesto, visto el informe-propuesta de la Dirección General de Planificación Estratégica y Logística, de conformidad con lo previsto en el artículo 41.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2015 de 17 de noviembre, 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, resuelvo:

Primero.- Modificar la Orden de 19 de agosto de 2025, del Consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial por la que se aprobó inicialmente el Plan de Interés General de Aragón "Proyecto Rhodes" promovido por Calanza Inmuebles, SL, para incluir como parte integrante de la documentación del citado Plan de Interés General de Aragón el siguiente documento reparcelatorio en desarrollo del instrumento de planeamiento del Plan:

Documento I. 7. Proyecto de Reparcelación y Complejo Inmobiliario.

1. Memoria Justificativa del Proyecto de Reparcelación.
 - Capítulo I. Objeto. Marco normativo y antecedentes.
 - Capítulo II. Descripción del área objeto de reparcelación.
 - Capítulo III. Relación de propietarios e interesados.
 - Capítulo IV. Criterios de valoración y adjudicación.



- Capítulo V. Descripción y adjudicación de fincas de resultado.
- Capítulo VI. Constitución de complejo inmobiliario.
- Capítulo VII. Operaciones jurídicas a realizar de conformidad con la normativa hipotecaria.
- Capítulo VIII. Coordinación entre Registro de la propiedad y el catastro.
- Capítulo IX. Actividades potencialmente contaminantes.
- Anexos:
 1. Notas simples fincas aportadas.
 2. Estatutos Complejo Inmobiliario Rhodes.
 3. Estatutos Sub-complejo Inmobiliario Rhodes.
- 2. Memoria económica:
 - I. Indemnizaciones.
 - II. Cuenta de liquidación provisional.
- 3. Documentación gráfica:
 - I. Fichas.
 - II. Planos.
 - III. Archivos GM.

Segundo.- Aprobar inicialmente el proyecto reparcelatorio, conforme a la documentación presentada a la que se ha hecho referencia en esta Orden.

Tercero.- Someter el documento reparcelatorio al trámite de información y participación pública por plazo de un mes, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el "Boletín Oficial de Aragón", en el que se indicarán las sedes físicas y electrónicas de los órganos correspondientes en las que estarán a disposición del público.

Cuarto.- Realizar el trámite de audiencia a las entidades locales afectadas y a aquellas otras entidades y organismos afectados, con objeto de que, en el plazo de un mes emitan informe sobre dichos proyectos reparcelatorios:

- Ayuntamiento de Calatorao.
- Confederación Hidrográfica del Ebro.
- Junta de Compensación Sector SUI-4.



Quinto.- Facultar a la Directora General de Planificación Estratégica y Logística para llevar a cabo el impulso de los trámites señalados, así como la coordinación de los procedimientos que quedarán integrados en el Plan de Interés General de Aragón.

Sexto.- Notificar esta Orden a la mercantil Calanza Inmuebles, SL, y a los interesados y proceder a su publicación en el “Boletín Oficial de Aragón”.

Zaragoza, 1 de abril de 2026.

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