

CONVENIO ENTRE EL GOBIERNO DE ARAGÓN Y SEPES ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO (SEPES), EN RELACIÓN CON EL POLÍGONO MALPICA SANTA ISABEL, DE ZARAGOZA

REUNIDOS

DE UNA PARTE: EL Gobierno de Aragón, representado en este acto por el Consejero de Hacienda y Administración Pública, D. Carlos Pérez Anadón, cargo para el que fue nombrado por Decreto del Presidente del Gobierno de Aragón de 5 de agosto de 2019, actuando en virtud de las facultades conferidas en el acuerdo del Gobierno de Aragón adoptado en reunión celebrada el 18 de mayo de 2022.

Y DE OTRA PARTE, SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (en adelante SEPES), adscrita al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con NIF Q2801671E, y domicilio en el Paseo de la Castellana, 91 de Madrid, representada en este acto por D. Fidel Vázquez Alarcón, en calidad de Director General, cargo para el que fue nombrado por Real Decreto 33/2022, de 11 de enero (BOE nº 10 de 12/01/2022), en virtud de las atribuciones conferidas por los artículos 7 y 18 del Real Decreto 1525/1999 por el que se aprueba el Estatuto de SEPES, modificado por Real Decreto 855/2021, de 5 octubre (BOE 06/10/21).

Intervienen en virtud de las atribuciones inherentes a su cargo, y se reconocen capacidad legal bastante para la formalización del presente convenio y, a tal efecto,

EXPONEN

I.- El Gobierno de Aragón viene impulsando en los últimos años políticas de desarrollo económico que ponen en valor los recursos con los que cuenta la Comunidad Autónoma, muy en particular para fomentar la implantación de actividades relacionadas con la logística, la agroalimentación, el transporte, la innovación, la producción industrial y las nuevas tecnologías, siendo un objetivo estratégico del Plan de Gobierno de Aragón promover la implantación de actividades económicas y, con ello, fomentar la creación de nuevo empleo y la consolidación de la recuperación de la Comunidad Autónoma de Aragón.

II.- SEPES es una entidad de derecho público adscrita al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana que tiene entre sus fines el impulso de las actuaciones de preparación de suelo que le encomienden las distintas administraciones públicas. Así, y respetando el marco competencial de cada una de ellas, desarrolla en todo el territorio español dichas actuaciones como herramienta eficaz para poner a disposición de la sociedad suelo urbanizado y clasificado para diferentes usos y actividades, que permita la implantación de industrias, servicios y viviendas con el consiguiente desarrollo económico y social de los municipios y comarcas en los que actúa.



SEPES se constituyó por Real Decreto 2640/1981, de 30 de octubre, según el cual su patrimonio está integrado por los bienes y derechos que adquiriera en el curso de su gestión o se le adscriban en el futuro, así como por los que se le adscribieron en virtud de la Orden del MOPU de 31 de diciembre de 1981 procedentes del extinguido Instituto Nacional de Urbanización (INUR). Entre estos últimos, se encuentran las actuaciones Malpica, Malpica-Santa Isabel y Malpica- Santa Isabel Ampliación, de Zaragoza.

III. La apuesta de Aragón por la actividad productiva y el crecimiento económico sostenible es bien conocida en el contexto español y europeo. La red de plataformas logísticas, promovida por el Gobierno de Aragón en la primera década de este siglo y articulada mediante las de Zaragoza (PLAZA), Huesca (PLHUS), Teruel (PLATEA y PLATA) y Fraga (PLFRAGA), está dando magníficos resultados en el desarrollo de una actividad económica generadora de empleo no deslocalizable y pone en valor la estratégica posición de Aragón en el sur de Europa. El éxito social y económico de las referidas promociones han justificado la necesidad de impulsar nuevas plataformas con destino específico, como es el caso de la Agroalimentaria de Épila, la impulsada para Amazon Webb Services en Huesca, Villanueva de Gállego y El Burgo de Ebro, así como las sucesivas ampliaciones de PLAZA y Aeropuerto de Teruel y los ajustes normativos que han requerido otras como las de Huesca o Fraga.

IV. Las sucesivas creaciones de nuevas plataformas, o ampliación de las preexistentes, impulsadas en atención a proyectos finalistas que las han venido justificando, no son suficientes, sin embargo, para atender todas las propuestas de implantación de actividades económicas que se formulan ante el Gobierno de Aragón, lo que sugiere la conveniencia de impulsar nuevas actuaciones de transformación de suelo actualmente No Urbanizable, para garantizar la acogida de cuantas propuestas puedan considerarse de Interés General para la Comunidad Autónoma. No obstante lo anterior, se considera coherente con criterios de compatibilidad urbana y de consumo responsable de suelo, aprovechar preferentemente los suelos ya transformados, muy en particular los de titularidad pública.

V. Paradigma de lo anterior son los suelos urbanizados en la década de los años 60 del siglo pasado, de promoción, ejecución y comercialización pública por el extinguido INUR en el ámbito conocido como Polígono Industrial Malpica Santa Isabel (Zaragoza), que afectaron a una superficie total ligeramente superior a 350 Hectáreas, que permitieron la implantación de numerosas industrias y que hoy está ocupado casi al 100%, salvo en lo que se dirá a continuación.

VI. En el referido Polígono Industrial se reservaron dos parcelas de suelo de gran superficie para su destino a equipamientos, que son objeto del presente convenio y cuyas características principales se describen a continuación:

- Manzana delimitada por las calles "D", "A", "H" del polígono Industrial Malpica-Santa Isabel, y por la carretera nacional N-II. Está calificada en el vigente Plan General de Zaragoza como Equipamiento escolar público EE (PU) 73.06, integrante de los Sistemas Generales. Se trata de un suelo clasificado como urbano consolidado. Tiene una forma sensiblemente trapezoidal, de lados medios 920 mts. por 450 mts. Su superficie total es de 418.376 m² según catastro y de 413.345 m² según PGOU de Zaragoza. Está integrada por tres parcelas catastrales, con las siguientes referencias:



- 3938201XM8134B0001GU, propiedad de SEPES, de 106.561 m2 de superficie según catastro y de 105.139 m2 según medición sobre cartografía del PGOU de Zaragoza, sin edificación alguna.

- 3938202XM8143G0001QH, propiedad del Gobierno de Aragón, de 299.554 m2 de superficie, sobre la que existen numerosas edificaciones con una superficie total construida de 96.154 m2.

- 3938203XM8133H0001PZ, propiedad del Gobierno de Aragón, de 12.261 m2 de superficie según catastro, y de 8.652 m2 según medición sobre cartografía del PGOU de Zaragoza, sin construcciones sobre la misma.

Las dos últimas constituyen el suelo sobre el que se construyó la Universidad Laboral “Virgen del Pilar”, que inició su actividad docente en 1967 y cesó en 1997, consecuencia de las graves deficiencias constructivas que afectaban a los edificios docentes y, pasados casi 25 años, sigue siendo un inmueble sin utilidad social alguna. En la actualidad, pertenecen al Gobierno de Aragón, con el traspaso de las competencias en materia educativa.

- Manzana delimitada por las calles “D”, “M”, “E” y “A” del Polígono Industrial Malpica-Santa Isabel, con una forma sensiblemente rectangular, con lados de longitud media aproximada 220 mts por 250 mts. Con referencia catastral 4440201XM8144A0001JW, su superficie es de 54.829 m2 según catastro y de 54.841 m2 según Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Zaragoza. Es propiedad de SEPES.

Se trata de suelo clasificado como Urbano por el vigente PGOU de Zaragoza, identificado como ER (PV) 73.05, y está calificado como equipamiento de reserva privado, con autorización de usos complementarios 05, lo que supone que tiene reconocidos aprovechamientos lucrativos, que añaden a los de equipamiento privado los usos de oficina, hostelería y otros servicios vinculados al polígono.

En total, pues, casi 500.000 m2 de suelo urbanizado, con todos los servicios necesarios (abastecimiento, saneamiento, red eléctrica, etc.) sin cumplir función alguna de utilidad social.

VII. Esa extraordinaria disponibilidad de suelo ya urbanizado en propiedad pública (casi 500.000 m2 netos), que permitirían la inmediata implantación de usos productivos, contrasta con la imposibilidad de atender demandas de suelo formuladas ante el Gobierno de Aragón para la instalación de actividades empresariales que cabría calificar como de interés autonómico.

VIII.- Conscientes de lo anterior, las partes firmantes, atendiendo al cumplimiento de sus objetivos estratégicos, subordinados a las necesidades públicas que en lo que nos ocupa afectan a la Comunidad Autónoma de Aragón, cuya ubicación geográfica y contrastada cualificación logística y productiva la califican como destino preferente para la efectiva implantación de actividades económicas finalistas que quepa considerar como de interés general de Aragón, han considerado oportuno colaborar en orden a garantizar la inmediata capacidad de respuesta frente a tales demandas.

A tal fin, en fecha 9 de noviembre de 2021 suscribieron un Protocolo General de actuación que sentó las bases de dicha colaboración y en el que se reflejaba la voluntad



de las partes de impulsar la tramitación de un convenio para detallar las acciones concretas a desarrollar, los compromisos que garanticen el efectivo cumplimiento de los objetivos planteados y las condiciones en las que estos se lleven a cabo.

Con base en lo anterior, las partes intervinientes, teniendo en cuenta los objetivos que se persiguen y los compromisos asumidos, formalizan el presente convenio con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera.- OBJETO DEL CONVENIO.

Constituye el objeto de este convenio, establecer un marco adecuado y coordinado de colaboración que favorezca la implantación en las parcelas referidas en el Expositivo VI de proyectos relacionados con la actividad productiva cuya inversión requerida califique el Gobierno de Aragón como de “Interés Autonómico” o de “Proyectos de Interés General de Aragón”.

Segunda.- COMPROMISOS DEL GOBIERNO DE ARAGÓN.

1. Para la consecución de los objetivos expuestos, el Gobierno de Aragón, de conformidad con la legislación de Ordenación del Territorio y de Urbanismo, impulsará los procedimientos precisos para posibilitar la implantación, en las reiteradamente referidas parcelas del Polígono Industrial de Malpica Santa Isabel, de Zaragoza, de actividades productivas genéricas, habilitando para ellas los mismos usos que con carácter general se autorizan para el resto de parcelas productivas del mismo.

2. En particular, el Gobierno de Aragón asumirá los siguientes compromisos:

a) Impulsar la tramitación de un Plan o Proyecto de Interés General de Aragón (en adelante PIGA), en orden a posibilitar la implantación en dicho ámbito de cualesquiera usos productivos autorizados por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza para las zonas A6 grado 1, siempre que la inversión necesaria sea calificada por el Gobierno de Aragón como de Interés Autonómico o de Interés General la actuación correspondiente. Esta labor de impulso comprenderá la redacción de cuantos documentos técnicos, jurídicos y administrativos resulten necesarios, con la salvedad del especificado en la siguiente Estipulación; así como la tramitación, aprobación y ordenación conforme a los objetivos que se persiguen, y la gestión urbanística que resulte precisa.

El diseño de la modificación del Proyecto Supramunicipal, deberá responder a criterios que garanticen el mantenimiento del equilibrio entre beneficios y cargas que afectan a la totalidad de los propietarios del ámbito, incluido lo relativo a su conservación y la aplicación de los módulos de reserva adicionales que, en su caso, pudieran ser necesarios, todo ello conforme a la vigente normativa de Ordenación del Territorio y, en lo que resulte de aplicación, la urbanística.



b) Priorizar la puesta a disposición de los suelos de su propiedad, que vean ampliados los usos autorizados, a proyectos que sean considerados de Interés autonómico por su inversión, o de Interés General por la actuación que proponen, sin perjuicio de la estricta sujeción a la legislación vigente en los procedimientos de enajenación o puesta a disposición.

c) Incluir en la redacción del PIGA los proyectos ejecutivos de la urbanización complementaria del ámbito, si fueran necesarios.

d) En su caso, asesorar y tutelar la redacción de cuantos documentos hayan de redactarse para el efectivo impulso de la modificación que se pretende.

Tercera.- COMPROMISOS DE SEPES.

SEPES asumirá los siguientes compromisos:

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.

c) Priorizar la enajenación de las parcelas de su propiedad afectadas por la ampliación de usos a los promotores de actuaciones cuando los inmuebles resulten necesarios para dar cumplimiento a la realización de un fin de interés general declarado por el Gobierno de Aragón, sin perjuicio de la estricta sujeción a la legislación vigente en los procedimientos de enajenación o puesta a disposición.

d) En el caso de que un determinado proyecto que pretenda desarrollarse en el ámbito que nos ocupa, calificado como de Interés Autonómico o General, requiriese superficie de suelo superior a la que en el mismo dispone el Gobierno de Aragón, coordinarse con la administración autonómica en la enajenación de los que, de su titularidad, pudieran ser necesarios, en cuanto a la determinación de posibles precios de venta y a la concreción de la superficie.

En el supuesto de que la superficie requerida no ocupase parcelas completas, el resto que quedase propiedad de SEPES deberá cumplir los estándares de parcela mínima que se establezcan en el PIGA.

e) Reconocer el derecho de tanteo a favor del Gobierno de Aragón, respecto de cualquier suelo que pretenda enajenar que hubiera sido objeto de ampliación de usos mediante el PIGA, que se ejercería por la administración autonómica en las condiciones aprobadas por el Consejo de Administración de SEPES para la enajenación de los terrenos, conforme a la normativa que rige la comercialización de bienes por la Entidad, y manifestando en el plazo máximo de dos meses la voluntad de ejercerlo.



Cuarta.- COMPROMISOS SOBRE ORDENACIÓN, GESTIÓN Y URBANIZACIÓN

Ambas partes acuerdan que la asignación de las parcelas resultantes en el PIGA que se tramite, teniendo en cuenta el total del suelo aportado y las cesiones obligatorias contempladas en la legislación urbanística, serán las siguientes:

- Zona verde (DV-ZV-2) cesión al ayuntamiento de Zaragoza
- Parcela de equipamiento (DE-EQ)..... cesión al ayuntamiento de Zaragoza
- Parcela (PR.1.1)..... cesión del 5% al Ayuntamiento de Zaragoza
- Parcela (PR.1.2) uso lucrativo..... SEPES
- Parcela (PR.2.1) uso lucrativo..... SEPES
- Parcela (PR.2.2) uso lucrativo.....Gobierno de Aragón (incluye 5% de cesión)

Se acompaña como Anexo plano de calificación orientativo, en el que se identifican las parcelas resultantes.

En el PIGA que se redacte, las dos manzanas afectadas se considerarán como un solo sector de ordenación, a ejecutar en una sola etapa. Los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización se integrarán, si fueran necesarios, en el PIGA, motivo por el que su aprobación será simultánea al de la ordenación urbanística.

Por lo que se refiere al sistema de gestión se propone el indirecto de Compensación, cuyas especificidades se contemplan en el artículo 151 del TRLUA. En atención a lo permitido por el punto 3 de dicho artículo no se precisará la constitución de junta de compensación.

La obra de urbanización necesaria, que se concretará en el Proyecto de Urbanización referido en la Estipulación anterior, se limita a la ejecución de la nueva zona verde y, en su caso, a la adecuación de acometidas a las parcelas resultantes de la actual manzana ER (PV) 73.05.

Quinta.- ESTIMACIÓN DE COMPROMISOS ECONÓMICOS.

El presente convenio comporta unos compromisos económicos totales que se han estimado en 1.030.000 € con el siguiente desglose estimado:

- Redacción de Proyecto de Urbanización 100.000 €
- Obras de urbanización 930.000 €

Estas aportaciones serán recogidas oportunamente en los presupuestos de cada una de las administraciones intervinientes de acuerdo con lo previsto en la legislación presupuestaria, a tenor del grado de desarrollo de la actuación. Teniendo en cuenta la estimación total prevista, ésta se distribuye, estimativamente, en las siguientes anualidades:



EJERCICIO	SEPES	Gobierno de Aragón
Año 2022: 100.000 €	34.472 €	65.528 €
Año 2023: 930.000 €	320.581 €	609.419 €

El Gobierno de Aragón realizará su aportación económica con cargo a la partida presupuestaria 12070 G/6313/600000/91002 – Terrenos y bienes naturales, y SEPES financiará su aportación con cargo al gasto que habilite al efecto.

Al tratarse de la concreción de actividades urbanísticas, la ejecución de las inversiones queda sujeta a la obtención previa de las pertinentes autorizaciones, licencias, permisos, aprobación de los documentos técnicos y urbanísticos necesarios, así como a las disponibilidades presupuestarias y al sostenimiento de la viabilidad técnica y económica de la actuación, en atención a los recursos públicos empleados.

De no darse en cada ejercicio los requisitos necesarios, conforme a lo anterior, para la ejecución de las inversiones previstas, las cantidades correspondientes podrán ser objeto de traspaso a anualidades posteriores para su ejecución en el momento en que se verifiquen los mismos.

Sexta.- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO.

Para el seguimiento y ejecución de este convenio, se constituirá una comisión de seguimiento que estará formada por un máximo de dos representantes institucionales de cada una de las partes firmantes.

A la Comisión de seguimiento, corresponderán las siguientes funciones:

a) La realización de las gestiones y trámites oportunos para la suscripción de los acuerdos específicos de actuación que pudieran ser necesarios para el desarrollo del presente convenio.

b) El seguimiento de los procedimientos precisos para la ejecución de cuantos compromisos se establecen en este convenio.

c) El conocimiento y resolución amistosa de las discrepancias o conflictos que pudieran surgir en la interpretación y ejecución del presente convenio, cuando así lo acuerden específicamente las partes firmantes.

d) Cualesquiera otras que las partes firmantes decidan asignarle de común acuerdo.

La comisión podrá constituir una subcomisión técnica, igualmente paritaria, que asumirá la coordinación técnica precisa para el correcto desarrollo de los trabajos y el eficaz cumplimiento por las partes firmantes de los compromisos asumidos conforme a este convenio. Los miembros de la Subcomisión Técnica podrán asistir a las reuniones de la Comisión de seguimiento cuando sean requeridos para ello.



El régimen jurídico de esta Comisión será el establecido en el capítulo II, secciones 3ª y 4ª, del título preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Séptima.- ENTRADA EN VIGOR.

El presente convenio se perfecciona por la prestación del consentimiento de las partes.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el art. 48.8 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, resultará eficaz una vez inscrito, en plazo de 5 días hábiles, en el Registro Electrónico estatal de Órganos e Instrumentos de Cooperación del sector público estatal. Asimismo, se publicará en el plazo de 10 días desde su formalización en el «Boletín Oficial del Estado».

Octava.- DURACIÓN Y VIGENCIA.

En todo caso el plazo de vigencia será de cuatro años desde que resulte eficaz, salvo que antes de la finalización de este plazo, los firmantes del convenio acuerden unánimemente su prórroga por un período de hasta cuatro años adicionales.

Novena.- EXTINCIÓN Y RESOLUCIÓN. CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO.

El convenio se extinguirá por el cumplimiento de las actuaciones, obligaciones y compromisos que constituyen su objeto, o por concurrir causa de resolución.

Son causas de resolución de este Convenio:

- a) El transcurso del plazo de vigencia del convenio.
- b) El acuerdo unánime de todos los firmantes.
- c) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes.

En este caso, cualquiera de las partes podrá notificar a la parte incumplidora un requerimiento para que cumpla en el plazo máximo que se fije en el mismo, con las obligaciones o compromisos que se consideran incumplidos. Este requerimiento será comunicado al responsable del mecanismo de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio.

Si trascurrido el plazo indicado en el requerimiento persistiera el incumplimiento, la parte que lo dirigió notificará a la otra parte firmante la concurrencia de la causa de resolución y se entenderá resuelto el convenio. La resolución del convenio por esta causa conllevará la indemnización de los perjuicios causados.

La parte responsable del incumplimiento deberá indemnizar a la otra parte firmante por el importe de los gastos realmente ejecutados.



- d) Por decisión judicial declaratoria de la nulidad del convenio.
- e) Por cualquier otra causa distinta de las anteriores prevista en el convenio o en otras leyes.

El cumplimiento o la resolución del convenio darán lugar a su liquidación de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Décima.- MODIFICACIÓN DEL CONVENIO.

El presente convenio sólo podrá ser modificado por acuerdo unánime de los firmantes, de acuerdo con lo dispuesto en el art.49.g) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y previo cumplimiento de todos los trámites y requisitos que resulten preceptivos.

Undécima. – NATURALEZA JURÍDICA.

El presente documento tiene naturaleza jurídica administrativa rigiéndose por lo dispuesto al respecto en la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público. Las cuestiones litigiosas que se susciten en relación con la interpretación y ejecución del convenio serán resueltas por los Juzgados y Tribunales del orden contencioso-administrativo.

Y para que conste, y en prueba de conformidad y aceptación de todas y cada una de las estipulaciones, las partes firman el presente documento en número de copias coincidente con el número de intervinientes, en el lugar y a fecha de firma electrónica.

Por el Gobierno de Aragón
El Consejero de Hacienda y
Administración Pública

Por SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo
El Director General

PEREZ
ANADON
CARLOS -
DNI

Firmado
digitalmente por
PEREZ ANADON
CARLOS - DNI

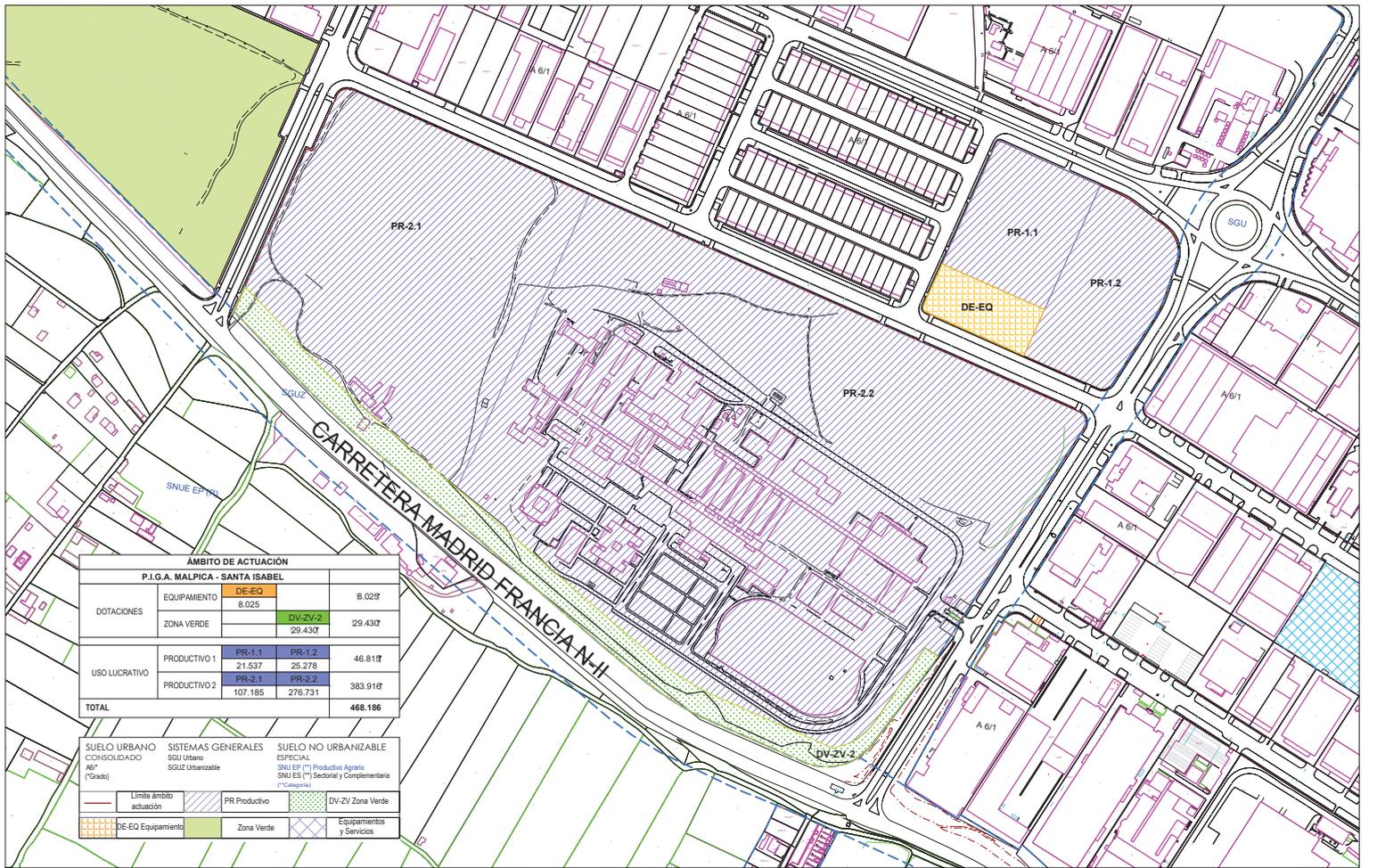
Fecha:
2022.09.13
10:39:46 +02'00'

Firmado digitalmente por
FIDEL VÁZQUEZ ALARCÓN

Fecha:
2022.09.13
11:59:38 +02'00'



ANEXO



AMBITO DE ACTUACION			
P.I.G.A. MALPICA - SANTA ISABEL			
DOTACIONES	EQUIPAMIENTO	DE-EQ	8.025
	ZONA VERDE	DV-ZV-2	29.437
USO LUCRATIVO	PRODUCTIVO 1	PR-1.1	21.537
		PR-1.2	25.278
	PRODUCTIVO 2	PR-2.1	107.185
		PR-2.2	276.731
TOTAL			468.186

SUELO URBANO CONSOLIDADO	SISTEMAS GENERALES	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL
SGU Urbano	SGUZ Urbanizable	SGU EP (*) Productivo Agrario
SGU (*)	SGUZ (*)	SGU ES (*) Sectorial y Complementaria
(*) Grado		(*) Categoría
— Límite ámbito actuación	PR Productivo	DV-ZV Zona Verde
DE-EQ Equipamiento	Zona Verde	Equipamientos y Servicios