



**INFORME DEL DIRECTOR GENERAL DE ECONOMÍA DEL DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA,  
PLANIFICACIÓN Y EMPLEO, POR EL QUE SE PROPONE LA DECLARACIÓN COMO  
INVERSIÓN DE INTERÉS AUTONÓMICO Y GENERAL DEL PROYECTO PARA LA  
IMPLANTACIÓN DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICA “PLAZA 4.0”, EN LOS MUNICIPIOS DE  
ZARAGOZA Y LA MUELA (ZARAGOZA), PROMOVIDO POR CIPSA NORTE S.L.**

Con fecha 15 de febrero de 2022 ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón una solicitud de declaración de inversión de interés autonómico y general del proyecto de implantación de una nueva plataforma logística e industrial, denominada “PLAZA 4.0”, ubicada en los términos municipales de Zaragoza y La Muela, ambos de la provincia de Zaragoza, que se tramitará como un Plan de Interés General de Aragón (PIGA), promovido por la mercantil CIPSA NORTE S.L., al amparo de lo dispuesto en el artículo 7 bis) del Decreto-ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica de Aragón.

Con objeto de dar cumplimiento a la tramitación y resolución del expediente, con fecha 17 de febrero de 2022, se requiere a la Dirección General de Economía para que, en el ámbito de sus competencias, emita informe en el plazo de 10 días. El Decreto 29/2020, de 11 de marzo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la Estructura Orgánica del Departamento de Economía, Planificación y Empleo (BOA núm. 51, de 13 de marzo de 2020), atribuye a la Dirección General de Economía en su artículo 7, competencias como la realización de estudios e informes en materia económica y financiera que sirvan de apoyo a los restantes Departamentos para el ejercicio de sus funciones, o el análisis y estudio del impacto económico de las políticas públicas de la Comunidad Autónoma.

CIPSA NORTE S.L es una sociedad mercantil cuyo objeto social es la compraventa y explotación de bienes muebles e inmuebles, y que en la actualidad (como ella refleja en la documentación aportada), se dedica principalmente a la transformación urbanística de suelo en sus distintas fases hasta la obtención de suelo finalista, y en la ejecución y explotación de proyectos de distinta tipología y usos. La empresa afirma en la Memoria presentada que en la actualidad está extendiendo su actividad promotora en el ámbito de la logística el desarrollo de varios polígonos logísticos e industriales en otras comunidades, en cumplimiento de las actividades comprendidas dentro de su objeto social.

De acuerdo con la información proporcionada por CIPSA NORTE S.L., el proyecto empresarial de “**PLAZA 4.0**”, tiene por objeto la implantación de un proyecto consistente en un Centro Logístico



destinado al uso logístico, industrial, empresarial terciario y dotacional que supondrá la ampliación natural del actual polígono PLAZA. El proyecto, por tanto, tiene como objetivo el desarrollo de la totalidad de este como un único ámbito urbanístico, dedicado a la implantación de la actividad logística de calidad para grandes operadores, así como la localización de usos dotacionales (zonas verdes, espacios libres y viario).

Como es sabido, el Gobierno de Aragón ha apostado en los últimos años por el sector logístico, y es considerado como una de los sectores estratégicos de la Comunidad Autónoma. La red de plataformas logísticas, promovida en la primera década de este siglo y actualmente articulada en Aragón Plataforma Logística (que integra las de Zaragoza (PLAZA), Huesca (PLHUS), Teruel (PLATEA) 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. No en vano, impulsar la logística como sector estratégico constituye uno de los vectores estratégicos del Plan de Gobierno del Departamento de Economía, Planificación y Empleo.

Por ello, resulta indiscutible la cuantificación de su importancia económica en términos de VAB y PIB regional, su contribución al dinamismo económico general a través de los efectos arrastre e impulso, y su actividad internacional. A ello se suma la aportación del sector logístico a la Comunidad Autónoma en términos tecnológicos, cada vez más presentes en el mundo de la empresa.

Atendiendo a los datos más recientes publicados por el IAEST recogidos en el documento “*Sectores estratégicos de Aragón*”, entre 2016 y 2019 tanto la afiliación a la Seguridad Social como el valor añadido bruto generado por la rama logística aragonesa se ha incrementado, hasta suponer en el año 2019 (últimos datos disponibles) un notable 4,5% del total del total de la afiliación y del valor añadido regional.

Sector logístico				
<b>2016</b>	VAB (miles de euros)	<b>1.416.848</b>	Afiliados (nº)	<b>22.346</b>
	Peso sobre VAB total de Aragón	<b>4,54%</b>	Peso sobre afiliados de Aragón	<b>4,18%</b>
<b>2019</b>	VAB (miles de euros)	<b>1.556.662</b>	Afiliados (nº)	<b>25.716</b>
	Peso sobre VAB total de Aragón	<b>4,47%</b>	Peso sobre afiliados de Aragón	<b>4,43%</b>

Una prueba de la extraordinaria evolución del sector, es que la Plataforma Logística de Zaragoza (PLAZA), presenta un índice de ocupación muy elevado del suelo finalista inicial, y del suelo aún



disponible, lo constituyen parcelas de pequeño formato, con una superficie o extensión de escasa demanda en el mercado.

Con este proyecto, la mercantil pretende ofrecer en el mercado logístico de PLAZA parcelas de formato de gran dimensión para la construcción de naves de elevada ocupación que sean atractivas para las empresas, especialmente las de e-Commerce ya que, señala la promotora, demandan superficies netas más grandes (más de 100.000 M<sup>2</sup>).

El proyecto empresarial presentado abarca una superficie aproximada de 2.400.771 m<sup>2</sup>, de los cuales 2.133.702 m<sup>2</sup> se encuentran en el término municipal de Zaragoza, y los restantes 267.069 m<sup>2</sup> se encuentran en el término municipal de La Muela. La disponibilidad de los terrenos por parte CIPSA NORTE S.L. es actualmente del 62,50% aproximadamente. La parcelas catastrales o parte de aquellas que fueran necesarias para el completo desarrollo y ejecución del PIGA, se adquirirán por expropiación a través del seguimiento del correspondiente procedimiento de urgencia.

La ubicación geográfica del proyecto, se debe a que su comunicación terrestre es excelente a través de la autovía A-2, y tiene proximidad con el Centro Logístico PLAZA, accediendo al mismo a través de la salida 308/307 de la Autovía A2, así como con el Polígono Industrial de Centrovía, y cuenta con un rápido acceso con el Centro Logístico Ferroviario Zaragoza-Plaza de ADIF. Asimismo, otra característica fundamental es su proximidad con el aeropuerto de Zaragoza.

Como señala la promotora en su Memoria, todos estos accesos y la existencia de otras infraestructuras de servicios ya ejecutadas y comunes a los municipios afectados por el proyecto y su inserción dentro del ámbito de influencia caracterizado por los núcleos residenciales e industriales del término municipal de La Muela y PLAZA en Zaragoza, hacen que la localización del ámbito del proyecto empresarial propuesto sea la principal atracción para operadores y empresas que buscan emplazamientos para su crecimiento y desarrollos empresariales.

En la evaluación del impacto socioeconómico del proyecto, se debe considerar que la construcción de la plataforma logística no solo supone el incremento de capital físico propio de la actuación inversora, sino que genera nuevos puestos de trabajo estables durante el proceso de construcción y operación del mismo. De acuerdo con las estimaciones del promotor, la nueva plataforma logística "PLAZA 4.0", supondrá una inversión total prevista, incluyendo el coste total de adquisición de suelo, superior a los 40 millones de euros. El detalle que facilita la promotora del mismo, es el siguiente:



CONCEPTO	IMPORTE	
Coste urbanización (incluye expropiaciones)	16,19 €	36.195.194 €
Infraestructuras externas (incluye expropiaciones)		1.750.680 €
Redacción Doc. urbanística e inscripción		250.000 €
Redacción proyecto y control de obras	4,0%	1.517.835 €
Contingencias	2,5%	1.000.000 €
<b>TOTAL</b>		<b>40.713.709 €</b>

Al respecto, la promotora informa en su Memoria de que el volumen total de la inversión podrá verse alterado por la concurrencia de circunstancias de imposible determinación y cuantificación en el momento presenta, y que afectan a diversos ámbitos, entre los que destacan los siguientes:

- 1.- El coste de adquisición de las parcelas no pertenecientes al Promotor de la actuación, derivados del resultado de los procedimientos administrativos de expropiación.
- 2.- La evolución y volatilidad de los costes de las materias primas.
- 3.- La tendencia alcista de la tasa de inflación, y
- 4.- El cumplimiento de las prescripciones administrativas que, en su caso, resulten de la obtención de los Informes Sectoriales y de las Condiciones Técnico – Económicas de las compañías suministradoras de servicios.

En relación a la generación de empleo que promoverá el proyecto empresarial, en la Memoria presentada se deja constancia de la dificultad para realizar una estimación detallada exacta en esta fase del proyecto, por lo que únicamente se señala que *“se situaría en una ratio de 1 puesto de trabajo directo por cada 800 metros cuadrados construidos en las nuevas instalaciones”*. Esta estimación sigue con los cálculos y previsiones preliminares de generación de empleo que se incluyen en otros proyectos logísticos promovidos por ARAGÓN PLATAFORMA LOGÍSTICA S.A.U. (APL).



Adicionalmente, a los factores económicos y de creación de empleo hay que sumar también los efectos medioambientales. El promotor se limita a indicar en la Memoria que *“en atención al impacto medioambiental que la construcción de la nueva plataforma puede suponer en el medio ambiente, el PIGA (proyecto empresarial presentado) en su conjunto será objeto de evaluación ambiental y se incorporarán las medidas que indique el órgano ambiental autonómico (INAGA), y se incorporarán al PIGA las consideraciones de sostenibilidad en su diseño y ejecución que se indiquen: implementación de medidas para reducir la impermeabilización del suelo, la mejor gestión de las aguas pluviales, el ahorro de agua, etc.”*

Por todo lo expuesto, y tras el examen de los datos presentados hasta el momento, la Dirección General de Economía considera que el proyecto presentado por la empresa CIPSA NORTE S.L. tiene interés autonómico y general por el importante efecto positivo que tendrá para la dinamización económica en los municipios de Zaragoza y La Muela, así como su área de influencia cercana, y por ser una inversión generadora de riqueza e ingresos en el ámbito regional.

A pesar de que la incidencia social, económica y territorial, así como la magnitud del proyecto trasciende del ámbito municipal, cabe destacar que, desde el punto de vista económico, el proyecto ofrece continuidad al crecimiento del sector logístico de Aragón de los últimos años mediante la implantación de todo tipo de empresas, si bien con especial respuesta a la demanda de suelo y ocupación de gran formato, que permita consolidar la oferta disponible, y contribuya a la generación de empleo directo e inducido. Por tanto, el proyecto nace con la firme vocación de seguir atrayendo la actividad económica en un radio de influencia ya consolidado (Plataforma logística de PLAZA), pero colmando las nuevas necesidades que el mercado demanda.

Ampliando la visión, desarrollar el proyecto de inversión que promueve CIPSA NORTE S.L. generará, además de la propia inversión económica y creación de empleo ya citados anteriormente, la obtención de sumas de ingresos en tasas e impuestos municipales y autonómicos durante las próximas décadas, lo que repercute favorablemente en su capacidad económica y las dotan de recursos para acometer tanto la ampliación de los servicios existentes como la implantación o mejora de los equipamientos necesarios.

Desde la óptica territorial, este proyecto contribuye a la cohesión regional, fomentando un asentamiento de la población en el territorio durante los próximos años. Asimismo, cumple con varios de los objetivos de la Directriz Especial de Ordenación Territorial de Política Demográfica y contra la Despoblación,



especialmente los relacionados con la localización de suelos productivos, actividades económicas estratégicas y plataformas logísticas.

En virtud de todo lo señalado, y considerando que constituyen objetivos estratégicos del Plan del Gobierno de Aragón promover la actividad económica y el empleo en el territorio regional, impulsar el desarrollo de sectores estratégicos de la economía aragonesa y apoyar la implantación de proyectos empresariales en Aragón; en el marco del ejercicio de las competencias que tiene encomendadas la Dirección General de Economía en materia de promoción y desarrollo económico, se considera que este proyecto empresarial, por las consecuencias positivas que para la Comunidad Autónoma pueden derivarse en materia de impulso económico, inversión y generación de empleo, merece su declaración como inversión de interés autonómico e interés general, de acuerdo con el Decreto Ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica en Aragón, por lo que se informa favorablemente.

Firmado electrónicamente

Luis Lanaspá Santolaria

**Director General de Economía**