



Plan de Interés General de Aragón

PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Promotor: CLAVE LOGISTICA ARAGONESA S.L.

ABRIL DE 2025

PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

El TRLOTA, en su artículo 45, referido a la documentación que debe contener un PIGA establece que contendrán la ordenación estructural y pormenorizada que precisen para su plena funcionalidad en atención a las actuaciones que autoricen, reflejadas en los proyectos, planos, normas urbanísticas y restantes documentos que resulten necesarios, incorporando en el apartado de la documentación precisa para concretar sus determinaciones, la necesidad de aportar un plan de etapas del PIGA.

Respecto de los planes de etapas, el TRLUA, en su artículo 52 apartado 1 b), establece que debe señalarse en el Plan de Etapas las condiciones que ordenen la secuencia de puesta en servicio de las obras de urbanización y de las dotaciones. A este respecto, la propuesta del presente PIGA es la de considerar toda la actuación como un solo ámbito de ejecución, sin perjuicio de las fases de ejecución a que debe atenerse la obra urbanizadora y la ejecución de las edificaciones e infraestructuras, que más adelante se detallan, según contempla el Proyecto de Urbanización que constituye documento integrante del PIGA y todos los proyectos de obra, tanto de infraestructuras, como de edificación.

En cuanto al Sistema de gestión propuesto, como se desprende de la información incorporada en la memoria, es el directo, por Expropiación, consecuencia de los acuerdos ya adoptados al respecto por el Gobierno de Aragón y, fundamentalmente, el Acuerdo del 3 de abril de 2024, que fue publicado en el Boletín Oficial de Aragón, con fecha 29 de abril del 2024, en el que el Gobierno de Aragón declaró como inversión de interés autonómico con interés general de Aragón, el Proyecto “Centro Logístico Agroalimentario del Valle del Ebro “CLAVE”, en el término municipal de Villamayor de Gállego, a todos los efectos establecidos en la legislación de ordenación del territorio, en aplicación 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.

En dicho Acuerdo se atribuyó a la mercantil “Clave Logística Aragonesa, SL” la condición de promotora definitiva de la actuación, así como de los procedimientos de ordenación territorial y urbanísticos que se requieran para la ejecución del Proyecto. A su vez, se aprobó la Delimitación Jurídica del Ámbito, encontrándose actualmente en trámite su rectificación con la exclusión de algunas de las parcelas inicialmente incorporadas y la inclusión de otras parcelas nuevas, en función de las necesidades constatadas con la elaboración del PIGA de urbanización e infraestructura de las instalaciones de usos productivo previstas en este PIGA CLAVE, se incorpora como anexo solicitud de redelimitación del ámbito realizará por la promotora.

El mencionado Acuerdo de Gobierno de Aragón incorpora la delimitación jurídica del ámbito del PIGA en su apartado tercero, declarando, en su apartado cuarto, la reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo y de área de tanteo y retracto, de la totalidad del ámbito del PIGA. A su vez, declara implícita la utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación de los bienes y derechos necesarios para la ejecución del Plan de Interés General de Aragón CLAVE, así como de los Proyectos correspondientes al mismo, a efectos de su expropiación forzosa, al amparo de lo previsto en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa. En el apartado sexto del Acuerdo reconoce la condición de beneficiaria de la expropiación forzosa a la mercantil Clave Logística Aragonesa, SL.

Consecuencia de todo lo cual ha sido la tramitación de la primera fase del expediente expropiatorio, con la suscripción de las correspondientes Actas de Ocupación y pago, esta fase del procedimiento se ha centrado en los suelos patrimoniales de propiedad municipal. La segunda fase del procedimiento expropiatorio incluirá el resto de los suelos municipales, fundamentalmente suelos de caminos municipales desafectados,

PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN PIGA CLAVE

y los suelos privados incluidos en el ámbito de la expropiación junto con los bienes ajenos. La segunda fase del procedimiento expropiatorio se producirá en el segundo semestre de 2025.

La ejecución del PIGA se prevé en dos fases, subdivididas a su vez en sucesivas subfases de ejecución, con el objeto de garantizar la ejecución de las actuaciones necesarias para el desarrollo previsto del PIGA CLAVE en los suelos incluidos en el ámbito, así como la ejecución de las conexiones con los sistemas urbanos ya existentes, fuera del ámbito, tales como redes de servicios (agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, datos, etc.) y, muy en particular, la ejecución del tramo de la nueva carretera autonómica y su nudo enlace con la Autovía A2, que da acceso directo a la actuación.

Las dos fases de actuación del PIGA, denominadas Fase 1 y 2, se desarrollarán temporalmente entre diez y quince años de forma consecutiva. El cómputo del inicio de la primera fase comenzará con la fecha de publicación del Acuerdo de aprobación definitiva del PIGA. El horizonte de inicio de todas las actuaciones es de diez años, previéndose la finalización del conjunto de las mismas en quince años, siempre que la coyuntura económica se mantenga favorable y no haya que acompañar la ejecución del desarrollo de las mismas a circunstancias económicas distintas. Se plantea una fase “biotecnológica” vinculada al desarrollo de las industrias biotecnológicas previstas con el objetivo de plantear su ejecución en cualquiera de las dos fases previstas en función de la maduración de los proyectos en los que el Grupo Costa se encuentra inmerso.

La Fase 1 incorpora el grueso de las actuaciones de urbanización e industriales del PIGA. A su vez, se estructura en 3 subfases de ejecución a efectos de programación de obras que se desarrollaran de forma consecutivas, con un horizonte de desarrollo temporal de 8 años, pudiendo llegar a solaparse entre ellas y con la fase 2.

La subfase 1.1 incorpora la ejecución del tramo de carretera autonómica que el corresponde al PIGA CLAVE y el nudo de enlace con la A-2, además de la ejecución de toda urbanización pública que será entregada una vez ejecutada al Ayuntamiento de Villamayor de Gállego. Se edificarán de forma simultánea con la urbanización e infraestructuras exteriores y con parte de la urbanización interior privada que se precise, las oficinas generales, los edificios de control y comunes, el edificio principal campus biotecnológico, el matadero, sala de despiece y procesados de aves, la gasolinera y los servicios asociados a ella, el hotel y las zonas verdes y deportivas interiores privadas. Se proyectan con un horizonte de inicio o ejecución de cuatro años a computar desde enero de 2027.

La subfase 1.2 está prevista el grueso de las actuaciones vinculadas al porcino: la ejecución del matadero, despiece, logística de fresco y congelados, junto con planta de producción de proteínas; la logística de frío, congelados, convencional y picking; los talleres mecánicos y de mantenimiento y, por último, los almacenes de residuos y central, junto con la urbanización privada interior precisa para estos. Además de la depuradora de esta fase, un centro de producción de biogás, zonas de talleres, logística y lavado. Esta fase se iniciará en el año 2031 para prolongarse hasta el año 2034.

La subfase 1.3 se iniciará a finales del año 2034 para culminar en el año 2038 e incorporará: el matadero y sala despiece de rumiantes, las industrias cárnicas de cocidos, loncheados, embutidos, elaborados de fresco, secadero y saladero Jamones, junto con la depuradora vinculada a estas actividades.

Las edificaciones de las fases 2.1 y 2.2 se iniciarán de forma simultánea a las fases 1.2 y 1.3, sin poder precisarse su programación temporal, por tratarse de industrias accesorias a las principales. Están compuestos por: almacén y lavado de cajas, Pet Food, almacén general y fábricas de cartón y cajas, semillas y abonos.

PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN PIGA CLAVE

La distribución pormenorizada de proyectos a ejecutar por fase y subfase es la siguiente es la siguiente:

FASE EJECUCIÓN 1		FASE EJECUCIÓN 2	
FASE 1.1		2.1	FASE 2.1 (AUXILIARES)
1.1 URBANIZACIÓN PÚBLICA		2.1.2 EDIFICACIONES FASE 2.1	
1.1.1	nudo de enlace A-2	2.1.2.1	Almacén y lavado de cajas
1.1.2	tramo carretera autonómica	2.1.2.2	Pet Food
1.1.3	viario y zonas verdes públicas	2.1.2.3	Almacén general
1.1.1 URBANIZACIÓN PRIVADA FASE 1.1		2.2	FASE 2.2 (AUXILIARES)
1.1.1.1	Movimientos de tierras, explanación	2.2.2 EDIFICACIONES FASE 2.2	
1.1.1.2	Viarios y aparcamientos	2.2.2.1	Fábrica cartón y cajas
1.1.1.3	Zonas verdes urbanización interior y mobiliario urbano	2.2.2.2	Fábrica de semillas
1.1.1.4	Captación de agua. Pozos	2.2.2.3	Fábrica de abonos
1.1.1.5	Depuradora Fase 1.1	FASE EJECUCIÓN BIOTECNOLÓGICA	
1.1.1.6	Edificios control accesos y cerramientos parcela	0	INDUSTRIAS BIOTECNOLÓGICAS
1.1.1.7	Red distribución de gas interior	0.1 INDUSTRIAS BIOTECNOLÓGICAS	
1.1.1.8	Red de distribución electricidad MT	0.1.1	Empresa biotecnológica x1
1.1.1.9	Centros de transformación	0.1.2	Empresa biotecnológica x2
1.1.1.10	Red de distribución eléctrica BT	0.1.3	Empresa biotecnológica x2
1.1.1.11	Alumbrado viario urbanización interior	0.1.4	Empresa biotecnológica x1
1.1.1.12	Red abastecimiento interior		
1.1.1.13	Red abastecimiento agua industrial interior		
1.1.1.14	Red telecomunicaciones		
1.1.1.15	Instalación de riego		
1.1.1.16	Red saneamiento pluviales		
1.1.1.17	Red saneamiento residuales		
1.1.2 EDIFICACIONES FASE 1.1			
1.1.2.1	Oficinas generales		
1.1.2.2	Edificio control + comunes		
1.1.2.3	Edificio principal campus biotecnológico		
1.1.2.4	Matadero, sala de despiece y procesados AVE		
1.1.2.5	Gasolinera y servicios asociados		
1.1.2.6	Hotel		
1.1.2.7	Zonas verdes y deportivas interiores		
FASE 1.2			
1.2.1 URBANIZACIÓN PRIVADA FASE 1.2			
1.2.1.1	Depuradora Fase 1.2		
1.2.1.2	Producción Biogas		
1.2.1.3	Zonas talleres, logística y lavado		
1.2.2 EDIFICACIONES FASE 1.2			
1.2.2.1	Matadero, despiece y logística fresco y congelados PORCINO		
1.2.2.2	Planta producción proteínas PORCINO		
1.2.2.3	Logística de frío, congelados, convencional y picking		
1.2.2.4	Talleres mecánica y mantenimiento		
1.2.2.5	Almacén residuos y almacén central		
FASE 1.3			
1.3.1 URBANIZACIÓN PRIVADA FASE 3			
1.3.1.1	Depuradora Fase 1.3		
1.3.2 EDIFICACIONES FASE 1.3			
1.3.2.1	Industria cárnica. Cocidos		
1.3.2.2	Industria cárnica. Loncheado		
1.3.2.3	Industria cárnica. Embutidos		
1.3.2.4	Industria cárnica. Elaborados de fresco		
1.3.2.5	Matadero y sala despiece RUMIANTES		
1.3.2.6	Industria cárnica. Secadero y saladero Jamones		

En cuanto a los plazos previstos de tramitación administrativa del PIGA CLAVE considerado a los efectos de determinar los plazos contenidos en el presente plan de etapas, son los siguientes:

- Aprobación inicial del PIGA y cuantos documentos lo integran, con sometimiento a información pública del mismo, junio de 2025.
- Aprobación definitiva del mismo, junio de 2026.

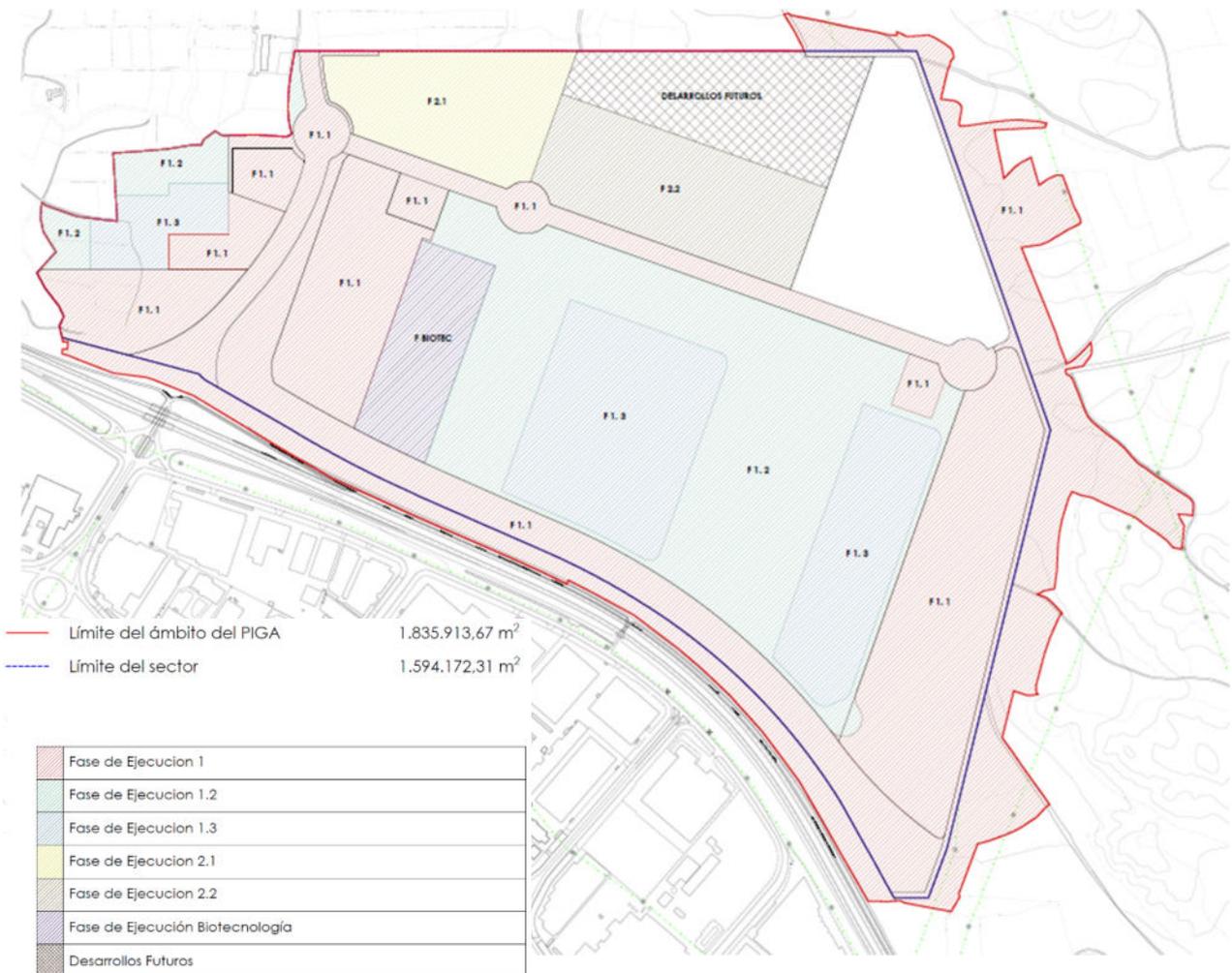
PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN PIGA CLAVE

- Inicio de ejecución de la obra urbanizadora: enero de 2027, para la Fase 1.1, sin perjuicio de los ajustes que pudieran requerirse en función de la evolución del Proyecto de implantación de CLAVE en fase administrativa.
- Inicio de ejecución nuevo tramo de carretera autonómica y nudo de enlace con la Autovía A2: enero de 2027.
- Inicio de ejecución de proyectos ejecutivos de edificación autorizados en aprobación definitiva del PIGA de la Fase 1 subfase 1: enero del 27.

Si se excedieran dichos plazos administrativos estimados deberán ajustarse en igual medida los plazos de ejecución previstos de las fases del plan de etapas.

La ejecución de las infraestructuras, públicas y privadas, previstas en el PIGA: balsas de laminación, subestaciones de transformación, centro de bombeo y demás servicios urbanos, se acomodarán a los plazos previstos en el Proyecto de Urbanización y en la temporalización descrita en el cuadro superior.

La representación gráfica de las fases se incluye en la documentación del PIGA, concretamente en la Memoria, como plano PO 08, y se corresponde con la siguiente distribución:



HOJA DE FIRMAS

PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

CLAVE LOGÍSTICA ARAGONESA, S.L.

CIF: B56950959

73194263Y JORGE ANTONIO COSTA (R: B56950959)	Firmado digitalmente por 73194263Y JORGE ANTONIO COSTA (R: B56950959) Fecha: 2025.04.10 09:52:59 +02'00'
--	--