

**ORDEN DEL CONSEJERO DE FOMENTO, VIVIENDA, MOVILIDAD Y LOGÍSTICA POR LA QUE SE RESUELVE DETERMINAR EL CARÁCTER NO SUSTANCIAL DE LA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PROYECTO SUPRAMUNICIPAL DE LA PLATAFORMA LOGISTICO-INDUSTRIAL DE TERUEL (PLATEA).**

El Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-industrial de Teruel (PLATEA) fue aprobado mediante Acuerdo del Gobierno de Aragón de fecha 24 de febrero de 2004 y publicado mediante Orden del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en el Boletín Oficial de Aragón de 27 de febrero de 2004, así como sus normas urbanísticas. Con posterioridad, el mencionado Proyecto Supramunicipal ha sido objeto de cuatro Modificaciones:

- **Modificación nº 1:** motivada por la necesidad de realizar diversas modificaciones al Proyecto, principalmente para garantizar la conexión exterior ferroviaria con la línea Valencia-Teruel-Zaragoza. Fue aprobada por el Gobierno de Aragón el 18 de noviembre de 2008 y publicada en el Boletín Oficial de Aragón, número 209, de 12 de diciembre de 2008.
- **Modificación nº 2:** incluía cambios de las características físicas de las parcelas, modificación de los gastos de urbanización que gravan a las parcelas y actualización de la titularidad del parcelario. Fue aprobada por el Gobierno de Aragón el 23 de septiembre de 2014 y publicada Boletín Oficial de Aragón, número 203, de 16 de octubre de 2014.
- **Modificación nº 3:** supuso la modificación del uso Tecnológico Industrial (TI), el retranqueo de las parcelas con uso logístico industrial ferroviario (LIF) y la modificación del Plan de Etapas y del presupuesto por fases. Fue aprobada por Orden del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad de 18 de enero de 2016 y publicada en el Boletín Oficial de Aragón, número 31, de 16 de febrero de 2016.
- **Modificación nº 4:** implicó cambios en el uso logístico industrial, equipamientos, uso tecnológico industrial, reserva viaria, zonas verdes, espacios públicos e infraestructuras, así como modificaciones en las normas de construcción y edificación. Fue aprobada por Orden del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda de 1 de julio de 2020 y publicada en el Boletín Oficial de Aragón, número 141, de 17 de julio de 2020.

En fecha 13 de febrero de 2024 tuvo entrada un escrito de ARAGON PLATAFORMA LOGISTICA S.A.U. (en adelante APL) dirigido al Departamento de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, solicitando la tramitación de la Modificación nº 5 conforme al artículo 42 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).



La documentación aportada por la mercantil consta de los siguientes documentos (enero 2024):

- DOCUMENTO I. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA.
- DOCUMENTO II. OPERACIÓN JURÍDICA COMPLEMENTARIA. PROYECTO DE REPARCELACIÓN
- DOCUMENTO III. CONEXIÓN DE CIRCUITO B4 Y CORREDOR DE INFRAESTRUCTURAS PARA MT. PROYECTO DE URBANIZACIÓN (visado 12/01/2024).

Con fecha 27 de mayo de 2024 la mercantil APL aporta nueva documentación de la Modificación Nº 5 de PLATEA incorporando la corrección de error material detectada en la página 16 de la Memoria, apartado I.1.6.2., en la cual se ha procedido a la corrección de la posición de los planos de planeamiento vigente y planeamiento modificado, los cuales estaban intercambiados entre sí. El resto de la documentación se mantiene sin cambios.

El objetivo principal de la modificación planteada es llevar a cabo las actuaciones necesarias para reajustar la ubicación y disposición de la parcela resultante LI-F 1 del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logística de Teruel (PLATEA), situada en el extremo suroeste de la plataforma y contigua a la zona ferroviaria (ZF), que ya fue modificada en la Modificación nº 4, manteniendo la superficie y uso; así como para variar el trazado del circuito eléctrico B4, previsto en un viario situado en la fachada oeste de la parcela LI-F 1, desplazándolo al límite este de la mencionada parcela.

La modificación se justifica en la incertidumbre sobre la futura ejecución del viario que alberga parte de este circuito B4, y en el hecho de que la conducción eléctrica debe discurrir soterrada por viario público. Por ello, mediante la modificación propuesta se produce un desplazamiento de la parcela LI-F 1 de seis metros hacia el oeste, generando una franja de seis metros de anchura, entre las parcelas LI-F 1 y LI-F 2, de uso viario, y se traslada el cierre del circuito eléctrico para hacerlo coincidir con esta nueva superficie de viario.

En definitiva, los objetivos principales de la modificación que se contienen en el DOCUMENTO I. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA, consisten en las siguientes actuaciones:

- 1) Modificar el trazado del circuito eléctrico B4, desplazándolo al límite este de la parcela resultante LI-F1.
- 2) Reajustar la ubicación y disposición de la parcela resultante LI-F1 manteniendo la superficie y uso, y del Viario público de la Plataforma Logística de Teruel, con la creación de una nueva franja de viario de seis metros de anchura entre las parcelas LI-F1 y LI-F2, por la que discurrirá soterrada la instalación.



La modificación no afecta a los datos numéricos, ya que las superficies de la parcela LI-F 1 (145.076 m²) y del viario (443.302 m²) no varían. Tampoco afecta al plan de etapas ni a las normas urbanísticas. Sí se modifica el anexo cartográfico del Proyecto Supramunicipal: se acompaña plano «O.1 de Zonificación» en su versión actual como modificada y plano comparativo para su mejor comprensión.

Asimismo, se presenta la documentación para realizar una Operación jurídica complementaria nº 2, con la finalidad coordinar la realidad física y registral de las parcelas resultantes LI-F1 y Viario-1, de conformidad con la nueva ubicación y disposición de las mismas reflejada en la modificación nº 5, sin que de la misma se deriven cambios en las superficies resultantes, tanto de uso logístico industrial-ferroviario como de viario, reconociéndosele un carácter meramente adaptativo y complementario al Proyecto de Reparcelación de PLATEA sin afección a cuestiones de carácter sustancial (DOCUMENTO II. OPERACIÓN JURÍDICA COMPLEMENTARIA. PROYECTO DE REPARCELACIÓN).

En definitiva, el objetivo de la Operación Jurídica Complementaria es el de procurar la debida correspondencia entre la realidad física y la registral de la parcela resultante LI-F 1 situada en el extremo suroeste de la plataforma y contigua a la zona ferroviaria (ZF), dado que con posterioridad a la inscripción de las parcelas el espacio previsto en esa zona de 2.898 m², clasificado como viario y aparcamiento público, cuyo destino era el de servir como estacionamiento para camiones, asociado al apartadero ferroviario que se está ejecutando en la actualidad, carece de utilidad porque el desarrollo propuesto para la zona ferroviaria ya incluye un espacio destinado a estacionamiento de camiones y, por tanto, su disposición recortando una esquina de la parcela LI-F1 penaliza notablemente su geometría restándole atractivo desde el punto de vista comercial.

Además, se abre una franja de viario público en el lindero este de la parcela LIF1 para albergar el nuevo trazado del circuito eléctrico B4 anteriormente referido, lo que se hace sin alterar la superficie total de viario del Proyecto, al reajustarse las zonas de viario existentes en los linderos sur y oeste de la parcela resultante LI-F.

En concreto, según la documentación aportada, se modifica la descripción de las dos fincas siguientes:

- **LI-F-1:** Inscrita en el Registro de la Propiedad de Teruel, al tomo 840, libro 456, folio 113, finca número 39.606.
- **Viario-1:** Inscrita en el Registro de la Propiedad de Teruel, al tomo 840, libro 456, folio 167, finca número 39.660.

La operación jurídica complementaria propuesta se va a tramitar de forma conjunta y simultánea con la modificación nº 5 del Proyecto Supramunicipal y se incorporará en como parte de la documentación que se someta a información pública, audiencia e informes, dada la íntima conexión existente entra ambas actuaciones.



A fin de determinar el carácter sustancial o no de la modificación, la Dirección General de Planificación Estratégica y Logística solicitó en fecha 22 de febrero de 2024, informe al órgano ambiental INAGA y a la Dirección General de Urbanismo.

La Dirección General de Urbanismo emitió informe el 28 de febrero de 2024, con entrada en la Dirección General de Planificación Estratégica y Logística el 1 de marzo, que concluye lo siguiente:

« 3.1. En lo relativo al régimen urbanístico, de acuerdo con el contenido expuesto en el apartado anterior, las modificaciones propuestas no afectan a la clasificación de nuevos suelos. La modificación únicamente supone la reubicación de una parcela para generar un nuevo vial que es compensado con la disminución de otro vial de la ordenación.

3.2. En lo relativo al régimen de cesiones, al no haberse incrementado la superficie de la Plataforma ni de la edificabilidad de las zonas de actividades productivas no se tienen que exigir nuevas cesiones. Tampoco se ven reducidos los módulos de reserva de zonas verdes ni equipamientos, pero deberá quedar justificado en el documento que tras esta modificación se cumple con la reserva de aparcamientos públicos.

Además, al no presentarse la sección modificada del vial oeste se desconoce si la acera planteada junto a la parcela LI-F 1 es suficiente.

3.3 Finalmente, y en otro orden de cosas advertir, que esta modificación supondrá la modificación del Proyecto de Reparcelación o una operación jurídica complementaria del mismo. Igualmente, la modificación podría suponer la modificación del Proyecto de Urbanización».

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental emitió informe el 22 de mayo de 2024, con entrada el 23 de mayo de 2024, en el que se hace constar lo siguiente:

«Una vez revisada la documentación aportada, se comprueba que la modificación planteada supone un reajuste de la ubicación de la parcela resultante LI-F 1 y una variación en el trazado del circuito eléctrico B4 para garantizar su cierre y poder disponer de un suministro eléctrico con las garantías necesarias, manteniendo la superficie de ocupación vigente, por lo que no conlleva nuevas afecciones ambientales significativas ni nuevas afecciones ambientales no evaluadas, tal y como se señala en el artículo 23.2 c) de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, considerando, por lo tanto, que no requiere la tramitación de un procedimiento de evaluación ambiental simplificada».

Analizada la documentación presentada y los informes obrantes en el expediente, el Informe-Propuesta de la Dirección General de Planificación Estratégica y Logística emitido el 7 de julio de 2024, una vez examinados los criterios señalados en el artículo 42.3, TRLOTA, concluye lo siguiente en relación la modificación planteada:



- a) La modificación propuesta no altera los elementos esenciales del Proyecto de la Plataforma Logístico-industrial de Teruel (PLATEA).
- b) La modificación se encuadra, fundamentalmente, en los objetivos 1 y 14 de la EOTA que sustentaron la declaración inicial:
- Objetivo 1. Promover la implantación en el territorio de las actividades económicas estratégicas contempladas en la Estrategia de Competitividad y Crecimiento del Gobierno de Aragón (Logística, Energía, Industria Agroalimentaria, Automoción, Turismo y Nuevas Tecnologías).
 - Objetivo 14. Sostenibilidad de infraestructuras, mediante la implantación de infraestructuras, incluyendo el suelo productivo, que potencien el desarrollo territorial y que sean compatibles ambientalmente, así como mediante la recuperación de infraestructuras en desuso y la implantación de plataformas logísticas, fomentando el aprovechamiento de las plataformas logísticas ya existentes antes de desarrollar otras nuevas.
- c) La modificación no conlleva una alteración del régimen urbanístico establecido para su ámbito de aplicación, ya que no afecta a la clasificación de nuevos suelos (únicamente se reubica una parcela para generar un nuevo vial que es compensado con la disminución de otro vial de la ordenación).
- d) La modificación no supone modificación del régimen de cesiones establecido por el Proyecto supramunicipal inicial al no implicar incremento de superficie ni de edificabilidad, ni reducción de los módulos de reserva.
- e) La modificación no conlleva nuevas afecciones ambientales significativas ni nuevas afecciones ambientales no evaluadas, tal y como se señala en el artículo 23.2 c) de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, por lo tanto, que no requiere la tramitación de un procedimiento de evaluación ambiental simplificada.

Atendiendo al contenido de la documentación y a los informes que constan en el expediente, en uso de las competencias atribuidas en el Decreto 11/2024, de 30 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, **RESUELVO:**

Primero.- Declarar de carácter no sustancial la propuesta de Modificación número 5 del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Teruel (PLATEA), consistente en modificar el trazado del circuito eléctrico B4, desplazándolo al límite este de la parcela resultante LI-F1 y reajustar la ubicación y disposición de la parcela resultante LI-F1 manteniendo la superficie y uso, y del Viario público de la Plataforma Logística de Teruel,



con la creación de una nueva franja de viario de seis metros de anchura entre las parcelas LI-F1 y LI-F2.

Segundo. - Someter la documentación relativa a la modificación N° 5 del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Teruel (PLATEA), incluido el DOCUMENTO II. OPERACIÓN JURÍDICA COMPLEMENTARIA. PROYECTO DE REPARCELACIÓN, por el plazo de un mes a los trámites simultáneos de información pública, audiencia del Ayuntamiento de Teruel, de los titulares de las parcelas afectadas e informes de la Dirección General de Aviación Civil, así como de la Dirección General de Contratación, Patrimonio y Organización del Departamento de Hacienda y Administración Pública.

Tercero. - Dar traslado, en su caso, a la Dirección General de Urbanismo y al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA), así como a la mercantil Aragón Plataforma Logística S.A.U.

Cuarto. - Facultar a la Directora General de Planificación Estratégica y Logística para dictar las disposiciones que sean precisas para la aplicación y desarrollo de esta Orden.

Zaragoza a fecha de firma electrónica

EL CONSEJERO
DE FOMENTO, VIVIENDA, MOVILIDAD Y LOGÍSTICA

Octavio A. López Rodríguez