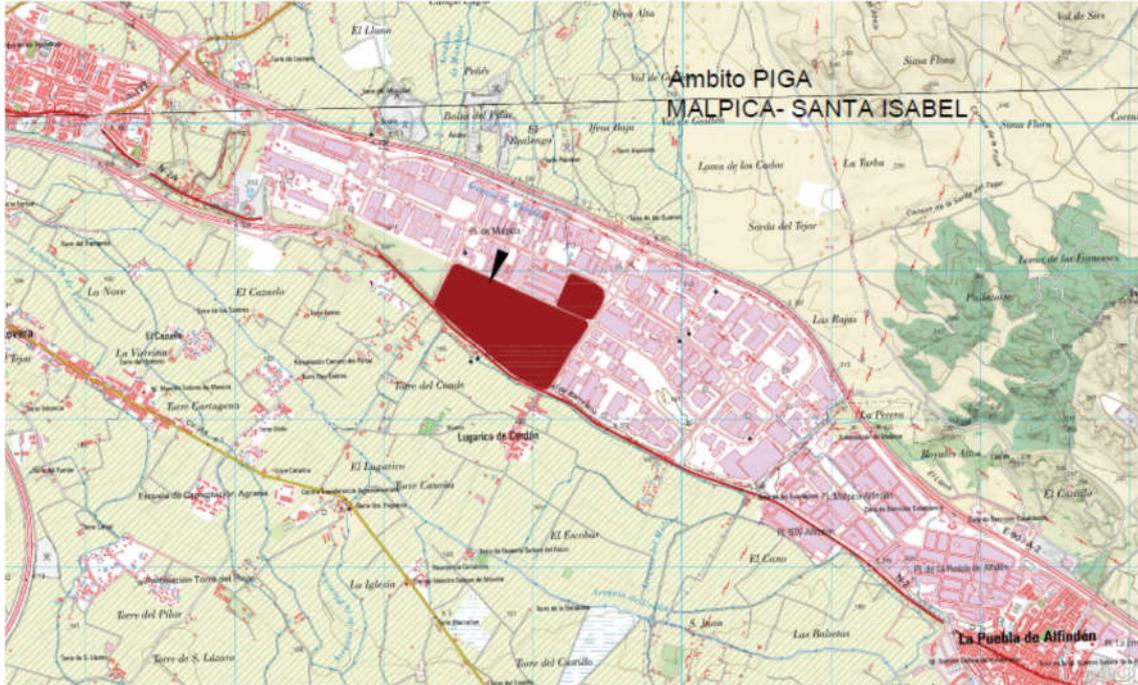


**PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
MALPICA-SANTA ISABEL
UNIVERSIDAD LABORAL
MODIFICACIÓN NÚMERO 2**

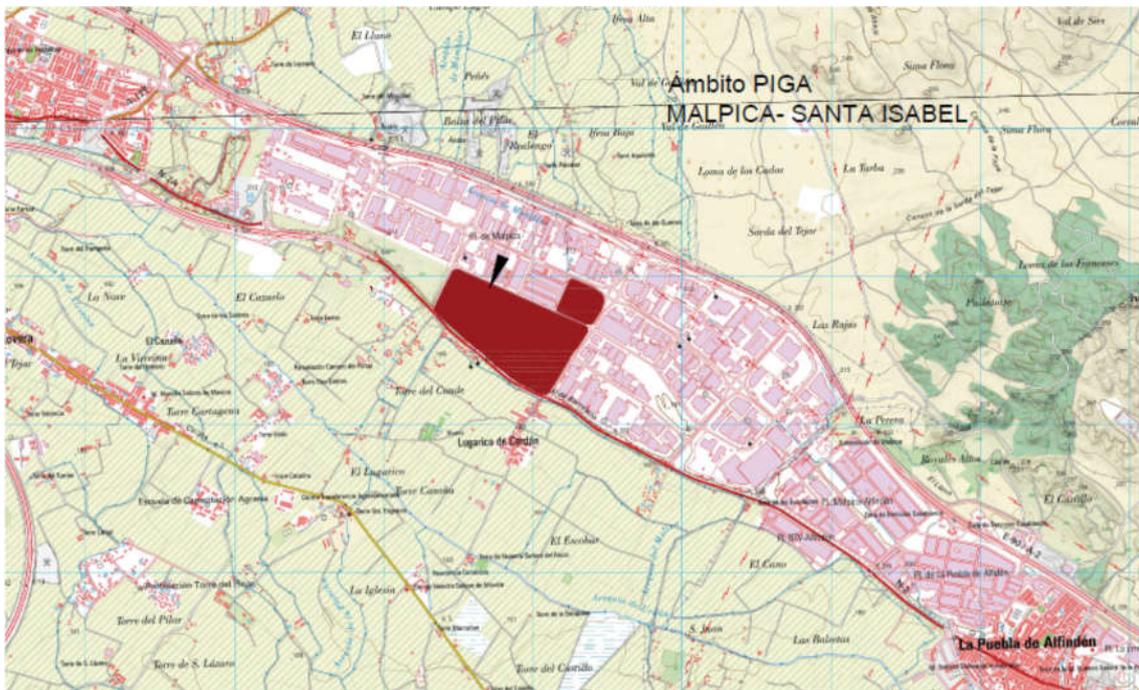


ENERO DE 2024

INDICE GENERAL

- I. MEMORIA JUSTIFICATIVA MODIFICACION Nº 2 PIGA**
- II. MODIFICACION Nº 1 PROYECTO REPARCELACION PIGA**
- III. MODIFICACION Nº 2 PROYECTO EDIFICACION PIGA**

**PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
MALPICA-SANTA ISABEL
UNIVERSIDAD LABORAL
MODIFICACIÓN NÚMERO 2**



MEMORIA JUSTIFICATIVA

MARZO DE 2024

INDICE

- I. ANTECEDENTES**
- II. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PIGA MALPICA-SANTA ISABEL UNIVERSIDAD LABORAL**

I. ANTECEDENTES

El Gobierno de Aragón, en su sesión de Consejo celebrada el 14 de marzo de 2023, acordó aprobar con carácter definitivo el Plan de Interés General de Aragón, cuyo ámbito territorial afectaba a dos manzanas del Polígono Industrial de Malpica Santa Isabel, la correspondiente a la antigua Universidad Laboral Virgen del Pilar y otra más pequeña situada al norte de esta.

El objeto de dicho Plan de Interés General, promovido por los Departamentos de Hacienda y de Vertebración del Territorio, no era otro que el de posibilitar la implantación de actividades productivas "convencionales" sobre los referidos suelos, destinados hasta entonces a usos de equipamiento, público en lo que se refiere a la manzana de la Universidad Laboral, y privados respecto de la otra.

Resultaron de dicho Plan las siguientes parcelas:

Parcelas lucrativas	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)
PR 1.1	20.981	20.981
PR 1.2	25.835	25.821
PR 2.1	101.310	101.310
PR 2.2	271.480	271.480
Suma lucrativo	419.606	419.606

Parcelas dotacionales	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)
Zona Verde (DV-ZV)	28.463	
Equipamiento (DE-EQ)	8.025	8.025
Suma dotacional	36.488	8.025

El Plan incorporaba, a su vez, los siguientes documentos:

- Ordenación Urbanística
- Proyecto de Reparcelación
- Proyecto de Urbanización
- Proyecto de Derribos
- Proyectos de Edificación
- Anexos correspondientes a Estudio de tráfico, de consumos de agua, escorrentías y evacuación de residuales, Documentación Ambiental, Convenios con SEPES y Declaración de Interés General de la actuación.

En lo que se refiere a los proyectos de edificación:

- En primera instancia, la aprobación del PIGA inicial incluyó inicialmente los Proyectos de ejecución correspondientes a tres naves a construir sobre la parcela resultante de agrupar las identificadas como PR 2.1 y PR 2.2, con una superficie total construida de 212.000 m² aproximadamente.
- En segunda instancia, la Modificación Nº 1 del PIGA, aprobada en la Orden VMV/1015/2023 del 28 de julio del Boletín Oficial de Aragón (BOA), contenía los proyectos de ejecución para la construcción de cinco naves repartidas de la siguiente forma:
 - Parcelas PR 2.1 / 2.2: NAVE 1, NAVE 2, NAVE 3 Y NAVE 4.
 - Parcela PR 1.2: NAVE 5.

II. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PIGA MALPICA-SANTA ISABEL UNIVERSIDAD LABORAL

Complementariamente a la aprobación del PIGA que nos ocupa, el Gobierno de Aragón aprobó, además, la enajenación de los suelos resultantes, de titularidad autonómica (parcela PR 2.2), a favor de la mercantil Montepino Logística Zaragoza S.L.U. como operadora inmobiliaria a la que corresponde garantizar la inversión comprometida en la referida parcela, que justificó la declaración de Interés General, condicionando la formalización de escrituras de transmisión a la concreción del operador logístico, al que corresponde garantizar la efectividad de generación de los puestos de trabajo que, igualmente, justificaron la ya referida declaración de Interés General de la actuación. Junto a la referida parcela PR 2.2, Montepino Logística Zaragoza, S.L.U., ha resultado igualmente adjudicataria de las siguientes parcelas: (i) de la parcela PR 2.1, en virtud de acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de SEPES en fecha 10 de mayo de 2023, y notificado en fecha 9 de enero de 2024; y (ii) de la parcela PR 1.1, en virtud de acuerdo del Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 22 de diciembre de 2023. Por su parte, la sociedad Montepino Logística Socimi, S.A., resultó adjudicataria de la parcela PR 1.2, en virtud de acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de SEPES en fecha 15 de noviembre de 2023.

Así pues, y en resumen: (i) Montepino Logística Zaragoza, S.L.U., es la mercantil adjudicataria de las parcelas PR 2.1, PR 2.2 y PR 1.1; y (ii) Montepino Logística Socimi, S.A., es la mercantil adjudicataria de la parcela PR 1.2.

Montepino Logística Zaragoza, S.L.U. comunicó que el usuario final del proyecto logístico que está previsto construir en los suelos resultantes, (esto es, en las parcela PR 2.2 y PR 2.1 así como en la parcela PR-1.1) sería Inditex, S.A., siendo dicho proyecto (y los compromisos asociados al mismo) independiente del que se ubicará en la parcela PR 1.2, actualmente titularidad de la mercantil Montepino Logística Socimi, S.A., quien lo adquirió de su anterior titular, SEPES, siendo, en consecuencia, Montepino Logística Zaragoza, S.L.U., ajena al proyecto a implantar en dicha parcela PR 1.2.

Montepino Logística Zaragoza, S.L.U. comunicó la necesidad de una modificación Nº 2 del PIGA para adaptar su contenido a las nuevas necesidades previstas y realidad actual de las mercantiles adjudicatarias de las parcelas correspondientes, que se enumeran a continuación:

- Permuta de posición de parcelas PR 1.1 y DE-EQ y supresión de la limitación de la previsión contenida en el artículo 49.d) de la LOTA.
- Modificación de las Normas Urbanísticas del PIGA.
- Modificación 2 del Proyecto de edificación.

- **Permuta de posición de parcelas PR 1.1 y DE-EQ y supresión de la limitación de la previsión contenida en el artículo 49.d) de la LOTA:**

Atendiendo al plano de Calificación del PIGA, en la presente Modificación Nº2 se propone una permuta de posición de las parcelas PR 1.1 y DE-EQ.

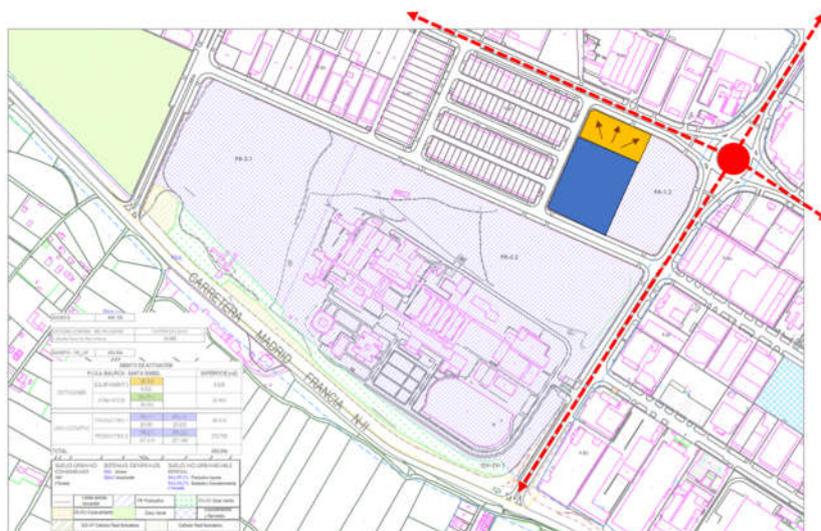
Con carácter general se debe indicar que los cambios introducidos en la modificación Nº 2 del PIGA han sido necesarios para adaptar unas parcelas a las nuevas circunstancias acaecidas con posterioridad a la aprobación del instrumento urbanístico, y que están relacionadas con necesidades del usuario final de la nave que se ubicará en las parcelas PR-2.1 y PR-2.2 surgidas una vez la mercantil Montepino Logística Zaragoza, S.L.U. ha resultado adjudicataria de la parcela PR-1.1 titularidad del Ayuntamiento de Zaragoza. En concreto la permuta de la posición de las parcelas PR-1.1 y DE-EQ, se justifica en las necesidades de la operativa logística que se desarrollará en las parcelas PR 2.1 / 2.2. Con dicha permuta de posición, las previsiones de crecimiento de actividad permitirán prever un uso complementario de las mismas, entre ellos el futuro uso de aparcamiento en superficie para las personas que trabajen en la nave que se construya sobre las mismas.

Dicha permuta de posición mejora la ubicación de la parcela DE-EQ de titularidad municipal por cuanto en la actualidad dicha finca linda con viales secundarios del polígono, lo que supone una limitación en el atractivo de la parcela puede ofrecer puede ofrecer al conjunto del polígono en términos de localización, accesibilidad y representatividad, y con la permuta de ubicación lindará con el punto neurálgico del polígono (rotonda central) y permitiendo así que el uso futuro pueda convertirse en un hito singular que impulse Malpica.

Por último, indicar que esta permuta no supone ninguna modificación de las condiciones de Calificación, Usos o Aprovechamientos.



IM-01_Plano de Calificación actual



IM-0 2_Propuesta de permuta parcelas DE-EQ y PR 1.1

Por otra parte, la prohibición de disponer que se contiene en la descripción de esta finca PR-1.1 adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, hasta que reciba la urbanización y, en su caso, asuma la tutela de la entidad de conservación, fruto de la previsión contenida en el artículo 49.d) de la LOTA el municipio, carece ya de sentido dado que en el PIGA Malpica-Santa Isabel que nos ocupa, se ha producido la cesión directa de la titularidad de los suelos destinados a zona verde y equipamiento públicos así como la correspondiente a la mitad de cesión lucrativa municipal, en el proyecto de reparcelación, sin esperar a la recepción municipal de las obras de urbanización, según se dispone el apartado b), al no haber mediado ningún pacto o convenio interadministrativo con tales fines.

Esta permuta de posición de las parcelas mencionadas y la supresión de la limitación del artículo 49.d) de la LOTA, por carecer de sentido, exige la correspondiente Modificación 1 del Proyecto de reparcelación.

- **Modificación de las Normas Urbanísticas del PIGA:**

Por último, derivado de estas nuevas necesidades logísticas comunicadas a Montepino Logística Zaragoza S.L.U. para la presente modificación Nº 2 del PIGA, se hace necesaria una modificación del Artículo 7 de las NNUU del PIGA.

Debido a las grandes dimensiones requeridas por la actividad logística a implantar, la nueva modificación del Proyecto de edificación genera una implantación cuya ocupación dificulta el cumplimiento de los condicionantes urbanísticos de retranqueos respecto de las parcelas PR2 (PR 2.1 y PR 2.2), en las que se precisa excepcionar los retranqueos respecto de parcelas contiguas.

Es por ello que se modifica el referido artículo 7 de las Normas Urbanísticas en el siguiente sentido:

Artículo 7. Condiciones de ocupación

La ocupación máxima autorizable, tanto en parcelas PR1 como en EP, en cualquier planta, incluidos sótanos o semisótano, es la que resulte de aplicar los siguientes retranqueos: 5 mts respecto de viales, 3 mts respecto de parcelas contiguas. En las parcelas PR2 el retranqueo mínimo será de 10 mts respecto de cualquier lindero. Este retranqueo respecto a parcelas contiguas no será exigible en el caso en el que dos

parcelas colindantes pertenezcan a un mismo propietario o bien exista acuerdo al respecto entre los distintos propietarios de las parcelas PR 2.

En los espacios de retranqueo solo podrán construirse garitas de control de acceso, siempre que garanticen una separación mínima de 5 mts. respecto de cualquier otra edificación en la misma parcela. En la parcela ZV se admite una ocupación máxima del 5% para usos coadyuvantes del uso característico (culturales, deportivos, ocio y similares).

- **Modificación 2 del Proyecto de edificación:**

Esta adaptación se limita al contenido edificatorio contenido en la Modificación Nº 1 del PIGA definitivamente aprobado, para su acomodación a los requerimientos del operador logístico. Como paso previo a la descripción de esta Modificación 2 del proyecto de edificación, se describen los antecedentes previos:

- En primera instancia, la aprobación del PIGA inicial incluyó inicialmente los Proyectos de ejecución correspondientes a tres naves a construir sobre las parcelas PR 2.1 y PR 2.2, con una superficie total edificada de 202.000 m2 aproximadamente.
- En segunda instancia, la Modificación Nº 1 del PIGA, aprobada en la Orden VMV/1015/2023 del 28 de julio del Boletín Oficial de Aragón (BOA), contenía los proyectos de ejecución para la construcción de cinco naves, con una superficie total edificada de 211.000 m2 aproximadamente, repartidas de la siguiente forma:
 - o Parcelas PR 2.1 / 2.2: NAVE 1, NAVE 2, NAVE 3 y NAVE 4.
 - o Parcela PR 1.2: NAVE 5.

En la presente Modificación Nº 2 del PIGA, para su acomodación a los requerimientos del operador logístico, el Proyecto de edificación contendrá exclusivamente un único Proyecto Básico y de Ejecución para la construcción de una nueva **NAVE 1** en las parcelas PR 2.1 / 2.2 y PR 1.1, lo que supone un aumento de la superficie edificada.

Como consecuencia de esta reducción del número de edificaciones, el proyecto de NAVE 5 de la parcela PR 1.2, pasa a denominarse **NAVE 2**, manteniendo las condiciones de licencia de la última aprobación del PIGA al no sufrir dicho proyecto modificación alguna; si bien la empresa responsable de dicho proyecto es Montepino Logística Socimi, S.A., en su condición de empresa adjudicataria de la parcela PR 1.2, y siendo por tanto Montepino Logística Zaragoza, S.L.U., totalmente ajena a dicho Proyecto .

Como resultante de esta Modificación 2 del Proyecto de edificación, la superficie edificada de las construcciones resultantes será de 224.000 m2 aproximadamente, quedando todavía lejos del máximo admisible según las normas urbanísticas que el PIGA contiene.

En definitiva y en atención a lo anterior, la modificación Nº 2 cuya aprobación ahora se solicita, no afecta a ningún otro contenido del PIGA.