

LA REVALORIZACIÓN DEL ENTORNO DE LA CAPITAL ARAGONESA

El Periódico



Vista aérea del polígono industrial de Villanueva de Gállego, una de las localidades del entorno de Zaragoza que más interés despierta entre los inversores empresariales.

Inversiones y nuevas empresas reactivan la pujante corona industrial de Zaragoza

El área metropolitana se revaloriza como destino de proyectos productivos con reservas de suelo de más de 1.000 hectáreas • Los municipios retoman polígonos y ampliaciones en barbecho desde la crisis de 2008

JORGE HERAS PASTOR
Zaragoza

Antes de que estallara la crisis de 2008, en el entorno de la ciudad de Zaragoza proliferaban polígonos industriales por doquier debido al furor inmobiliario y el boom económico que se respiraba por entonces. Los ayuntamientos del área metropolitana se afanaban en impulsar desarrollos de suelo, tanto públicos como privados, para atraer inversores y empresas que hicieran crecer sus localidades. Todo aquello se frenó en seco tras el pinchazo de la burbuja del ladrillo, que dejó baldíos numerosos terrenos. Algunos llegaron a urbanizarse, otros quedaron a medio hacer y muchos se guardaron en el cajón.

Tras una larga etapa de hibernación, el péndulo se ha vuelto a mover en los últimos años en favor de la corona industrial y logística de

la capital aragonesa, que vive una clara etapa de reactivación. Centros de datos, plantas logísticas o industrias agroalimentarias protagonizan el resurgimiento de un entorno que atesora un gran potencial de crecimiento y precios más bajos que en el epicentro de la ciudad.

«Nos vienen muchos a preguntar. Vemos movimiento y creemos que irá a más. Lo difícil es distinguir los proyectos serios de los que solo vienen a especular», reconoce el alcalde de una de las poblaciones más importantes de la Gran Zaragoza.

Algunas localidades ya han dado la campanada en los últimos años con proyectos que ya son una realidad, como es el caso de Villanueva de Gállego o El Burgo de Ebro, destinos de dos de los centros

El Periódico



El polígono industrial de El Pradillo de Pedrola, uno de los complejos con planes de ampliación.

de datos de Amazon Web Services (AWS). También Épila, donde BonÀrea sigue quemando etapas en el desarrollo de su gran centro agroalimentario.

Otros han saltado a la palestra por anuncios de grandes inversiones como Calatorao con el macrocentro de datos de Blackstone; Villamayor de Gállego, con el complejo agroalimentario del Grupo Costa; o Pedrola y Figueruelas, con la gigafactoría de baterías que Stellantis y la china CATL.

El potencial es ingente. Los principales municipios del entorno tienen en reserva más de 1.000 hectáreas de terrenos que pueden destinar a usos industriales y logísticos, según sus planes de ordenación urbana. La activación

definitiva de la mayoría de los proyectos depende de que se cierren acuerdos con alguno de los muchos inversores que andan solicitando información al Gobierno de Aragón o los propios consistorios.

La creciente demanda de suelos en el área metropolitana ha llevado a varios ayuntamientos a desempolvar proyectos para ampliar polígonos ya existentes o desarrollar nuevas áreas. Villanueva, Zuera, Pedrola, El Burgo de Ebro o Pina de Ebro son algunos ejemplos, con planes en diferentes grados de maduración.

Interés creciente

«Se han recuperado las agendas que se abandonaron en 2007 y 2008 por la crisis», afirma Miguel Ángel Gómez Rando, director de la inmobiliaria CBRE en Zaragoza. Aunque cree que los municipios del anillo metropolitano han ganado interés al escasear las grandes par-

celas en los polígonos de la capital, asegura que Zaragoza sigue siendo la ubicación «más buscada» por la mayoría de los inversores, que «todavía pueden encontrar oportunidades» en áreas como Empresarium y el PTR. Prueba de ello es que solo seis de las 20 mayores operaciones de suelo de los cuatro últimos años han sido en el área metropolitana.

La contratación de suelo logístico en Zaragoza y su entorno alcanzó cifras históricas en 2024, con más de 210.000 metros cuadrados, cifra que supone un incremento del 46% respecto a 2023, según estimaciones de CBRE. En cuanto a los precios, Gómez constata que han subido en los últimos años «pero no de forma exponencial» como sí lo han hecho en otros puntos de España. Supone algo «positivo», añade, porque hace que sea un destino más competitivo que ciudades semejantes como Valencia, pero también tiene su parte negativa: las rentabilidades son también más bajas, lo que desincentiva la llegada de fondos de inversión.

La energía, un factor clave

«El entorno de Zaragoza tiene su gancho, pero lo que más está tirando son los centros de datos», sostiene Mariano Ibáñez, gerente de la inmobiliaria aragonesa GTI, que considera que la energía es por este motivo un factor determinante. «Lo que más valoran los inversores es que las ubicaciones tengan capacidad de acceso a la red eléctrica para alimentar sus implantaciones. Es la clave», detalla.

La compraventa de suelo urbano —principalmente industrial— en esta área creció un 4% en 2024, hasta 546.871 metros cuadrados, según datos de GTI, que opera principalmente en el ámbito inmobiliario local desde hace 35 años. «Esto significa nuevas inversiones de cara a un futuro inmediato con muy buenas perspectivas para el crecimiento del tejido productivo e industrial de Zaragoza», señalan desde la empresa.

«Poco a poco se están llenando los polígonos que se impulsaron hace 20 años. Las cifras de ocupación que se han alcanzado son bastante importantes», subraya Ibáñez.

Zaragoza cuenta además con una ventaja. A diferencia del estrangulamiento geográfico que sufren otros cinturones metropolitanos como el de Barcelona, la orografía y la disponibilidad de espacio permiten crecer sin dificultades. La redolada se puede ver beneficiada además por la falta de espacio en Plaza, con el 98% de su superficie ya comercializada y más ahora que han encañado sus planes de ampliación. ■

La Muela. Corredor de Madrid

Crecimiento con rasmia al calor de Plaza

La Muela es hoy uno de los municipios más pujantes de Aragón que ha logrado despojarse de la mala imagen que le acompañaba en el pasado por casos de corrupción. La localidad, la primera en la salida de Zaragoza hacia Madrid, tiene en el polígono Centrovía su gran motor, con importantes proyectos de inversión y el gancho de su cercanía a Plaza, la joya de la corona de la logística aragonesa. «El



90% de los suelos están comercializados. Solo quedan parcelas de una hectárea o poco más», explica el alcalde, Adrián Tello. Es uno de los tres emplazamientos que eligió Microsoft en Aragón para sus centros de datos. Ocupará 85 de las 434 hectáreas de

un polígono «muy vivo». «Hay mucho movimiento de licencias de actividad. En el ayuntamiento hay veces que estamos sobre pasados», apunta. Dagartech, Trans Natur o Caravanas Orly son otros de los proyectos en marcha en el polígono, que ha agotado sus cinco fases pero tiene margen para una sexta de 150 hectáreas. «Lo abordaremos cuando se vendan las últimas parcelas y se haya asentado Microsoft», explica. También Amazon apostó por Centrovía, donde levantará una planta de 35.000 m² que no llegó a abrir y para la que ahora busca un nuevo inquilino. ■

Villanueva de Gállego. Corredor de Huesca

Un imán de proyectos con Amazon por bandera

El corredor entre Huesca y Zaragoza ha vuelto a emerger en los últimos años como polo de atracción de inversiones empresariales. Villanueva de Gállego es el principal exponente de este apogeo. La instalación de la Universidad San Jorge hace 20 años fue un gran revulsivo para la localidad, al que se ha sumado más recientemente la llegada de Amazon Web Services (AWS), que instaló un centro de datos hace más de dos años que va a ampliarse hasta ocupar más de 100 hectá-

reas. El municipio, que ronda los 5.000 residentes, sigue en el candelerero. «Viene mucha gente a preguntar y pedir información, pero no se ha concretado nada», afirma el alcalde, Gerardo Lope. El interés, añade, creció sobre todo con el desembarco del gi-

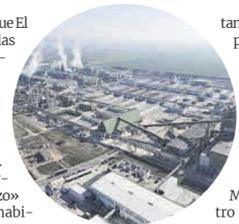


gente tecnológico «y va a ir a más», augura. Villanueva tiene potencial y también suelo para dar cabida a grandes proyectos. Por un lado, la DGA promueve un polígono de nuevas tecnologías junto a AWS. Y por otro, el polígono San Miguel —ocupado casi en su totalidad— dispone de unas 200 hectáreas para crecer. ■

El Burgo de Ebro. Corredor de Castellón

Un rico tejido industrial que quiere crecer más

Hace ya unas cuantas décadas que El Burgo de Ebro despunta entre las poblaciones del entorno metropolitano de Zaragoza por su rico tejido industrial, una riqueza que se ha fortalecido en los últimos años. «Estamos en un momento muy interesante», asegura el alcalde, Vicente Royo. La llegada de Amazon Web Services (AWS) fue un «espaldarazo» para este municipio de 2.700 habi-



tantes, que se suma a los planes de inversión o ampliación que están impulsando otras empresas de prestigio que tienen aquí sus fábricas, como Saica, Tronchetti (ICT), United Petfood, Grávalos o Meyco. «Tenemos cuatro polígonos pero nos

hemos quedado casi sin suelo», afirma. En el ayuntamiento trabajan por ello en una modificación del PGOU para hacer crecer El Espartal en hasta 80 hectáreas. «Estamos en los prolegómenos para impulsar la ampliación», apunta. La velocidad del arduo proceso administrativo que implica este proyecto dependerá en parte de que se certifiquen los planes de las empresas que han mostrado interés por esta ubicación: «La verdad es que nos llaman bastante». El otro gran reto es promover más vivienda, «nuestro gran problema». ■

La Puebla de Alfindén. Corredor de Barcelona

Una nueva oportunidad tras el amago de Microsoft

En La Puebla de Alfindén tienen expectativas de crecimiento por su excelente ubicación, al pie de la carretera de Barcelona, y la disponibilidad de poner en el mercado una importante pastilla de suelo industrial contemplada en su planeamiento urbanístico. El municipio, que ronda los 6.500 habitantes, es otro de los puntos calientes que más interés despierta del área metropolitana de Zaragoza, pero le falta rematar. «Últimamente es cierto que vienen empresas a preguntar y les damos toda la información. Interés mucho, pe-

ro nada firmado de momento», explica la alcaldesa, Pilar Villanueva. Cuenta con dos polígonos —el mayor, Malpica-Alfindén— que están al completo, con tan solo alguna nave vacía por la rotación de empresas. No obstante, dispone de un sector de suelo para usos productivos de



cerca de 60 hectáreas al otro lado de la carretera de Barcelona. El ayuntamiento está a la espera de que cuaje algún proyecto para activar este desarrollo. Microsoft amagó con ubicar aquí uno de sus centros de datos, pero finalmente optó por la vecina Villamayor de Gállego, lo que fue un mazazo para La Puebla de Alfindén, que busca una nueva oportunidad. ■