

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN - PIGA

Proyecto:

ACS DC LA PUEBLA

TOMO II. LIBRO A. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

ACS DC INFRA LA PUEBLA S.L.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Septiembre 2025

PIGA	Tomo nº	Libro nº	Documento nº	Documentos		
Contenido Documental del PIGA						
PIGA Plan	Tomo I	Memoria justificativa del PIGA				
			1	Memoria		
	Tomo II	Documentación Técnica de las Áreas de Actuación				
		LIBRO A. Documentación Urbanística: Ordenación				
		A	I	Planeamiento de Interés general		
			1	Documentación Escrita		
			1.1	Memoria Justificativa		
			1.2	Anexos a la memoria		
			2	Documentación Gráfica		
			2.1	Planos de Información		
			2.2	Planos de Ordenación		
		B	LIBRO B. Documentación Urbanística: Proyecto de Urbanización y Reparcelación			
			C	I	Proyecto de Urbanización Exterior	
				1	Memoria	
				2	Anexos de la memoria	
				3	Planos	
4	Presupuesto					
5	Anexos al documento					
D	II	Proyecto Específico de Infraestructuras de aguas				
	1	Memoria				
	2	Anexos de la memoria				
	3	Planos				
	4	Presupuesto				
	III	Proyecto de Infraestructura de Fibra				
	1	Memoria				
2	Planos					
3	Presupuesto					
E	IV	Proyecto de Reparcelación/Expropiación				
	1	Memoria				
	2	Planos				
	3	Anexos				
	F	LIBRO C. Proyectos de Edificación y Urbanización Interior				
		G	I	Proyecto de Edificación, Urbanización Interior y Zonas Verdes		
			1	Memoria		
2			Anexos de memoria			
3			Planos			
4			Presupuesto			
LIBRO D. Proyectos de Infraestructuras Externas						
H	I		Proyecto de Infraestructuras Eléctricas			
	1	Proyecto de Líneas de AT 400				
	2	Proyecto de Líneas de AT 200				
	3	Proyecto de Subestación (400/220 kV) y de estación de medida				
	4	Proyecto de Subestación (220/30 kV)				
	I	LIBRO E. Documentación Ambiental				
		J	I	Documentación Ambiental		
1			Estudio de Impacto Ambiental Ordinario del Campus Centro de Datos			
2			Autorización Ambiental Integrada AAI			
3			Estudio de Impacto Ambiental de Infraestructura Eléctrica línea 200			
4			Estudio de Impacto Ambiental de Infraestructura Eléctrica línea 400			
5			Estudio de Impacto Ambiental Urbanización			
K	Plan de Etapas					
	L	1	Memoria			
M		Informe Sostenibilidad Económica y Estudio Económico Financiero				
	N	1	Memoria			
O		Documento Ambiental-Evaluación Ambiental Estratégica				
	P	1	Memoria			
		2	Anexos			
Q		3	Planos			
	R	Convenio Interadministrativo				
		S	1	Memoria		
2			Anexos			

Tipo documento/Fecha de emisión:

Documento para aprobación inicial

Septiembre 2025

La propiedad:

Alfonso Sánchez Mier

ACS DC INFRA LA PUEBLA S.L.

Avda. Camino de Santiago, 50.28050, Madrid

B-72596547

Los redactores:

La arquitecta:

Maria Luisa Alvarez Casamayor
COOA 5.657

El ingeniero:

Juan Manuel Bernad Morcate
ICCP 23.959

El abogado:

Daniel Serna Bardavío

La abogada:

María Nasarre Navarro

CADISA SISENER

Calle Marceliano Isabel 5, 1º izq 50.001 Zaragoza
A50142041

SERNA PUBLIC ADVISORY S.L.

Plaza de los Sitios, 12, 2º 50.001 Zaragoza
B75938829



Sisener
Cadisa
civil y arquitectura



PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN - PIGA

Proyecto:

ACS DC LA PUEBLA

TOMO II.

Libro A. Documentación urbanística. Ordenación

I. Adaptación urbanística

1.1 Memoria justificativa

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

ACS DC INFRA LA PUEBLA S.L.

P0URB00-CD-URME-00-000000

Septiembre 2025

Libro A_Doc_Urb_Ordenación
Planteamiento de interés general

TOMO II. LIBRO A.I. DOCUMENTO DE ADAPTACION URBANISTICA

Memoria

POURB00-CDS-URME-00-000000.pdf

Anexos a la memoria

- **Anexo 1: Informe de impacto de género**
POURB00-CD-URAN-00-000000.pdf
- **Anexo 2: Justificación de cumplimiento de servidumbres aeronáuticas**
POURB00-CD-URAN-00-000001
- **Anexo 3: Relación de propietarios y titulares de derechos afectados**
POURB00-CD-URAN-00-000002.pdf
- **Anexo 4: Ficha NOTEPA**
POURB00-CD-URAN-00-000003.pdf

INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA.....	1
1.1. ANTECEDENTES.....	1
1.1.1. Declaración de Interés General del Proyecto	1
1.1.2. Promotores.....	1
1.1.3. Situación urbanística de los terrenos.....	2
1.2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DEL DESARROLLO DEL PLAN	3
1.2.1. Objeto y contenido del PIGA.....	3
1.2.2. Presentación general del proyecto.....	3
1.2.3. Conveniencia y oportunidad	4
1.3. AMBITO DEL PIGA Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.....	5
1.3.1. Situación y emplazamiento	5
1.3.2. Análisis de preexistencias.....	7
1.3.3. Características del ámbito.....	10
1.3.4. Afecciones sectoriales.....	15
1.4. MARCO JURÍDICO Y TRAMITACIÓN	17
1.4.1. Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón	18
1.4.2. Decreto Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.....	20
1.4.3. Estructura del documento	20
1.5. SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	21
1.6. ESTRUCTURA CATASTRAL.....	24
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	25
2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS	25
2.2. JUSTIFICACIÓN DE UBICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE	26
2.3. ORDENACIÓN PROPUESTA.....	27
2.3.1. Descripción de la ordenación	27
2.3.2. Sistema viario	28
2.3.3. Aprovechamiento urbanístico, edificabilidad y ocupación.....	29
2.3.4. Cesiones y módulos de reserva.....	30
2.4. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	33
2.4.1. Clasificación y uso del suelo.....	33
2.4.2. Zonificación.....	33
2.4.3. Compatibilidad de actuaciones.....	34
2.5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR SP1.....	35
2.6. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LA PROPUESTA	36
2.6.1. Descripción de la urbanización	36
2.7. CARACTERÍSTICAS DE LOS SUELOS LÍMITROFES.....	36
2.8. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	37

2.9. GESTIÓN DEL ÁMBITO	38
2.9.1. Delimitación de unidad de ejecución	38
2.9.2. Proyecto de reparcelación.....	39
2.9.3. Proyecto de urbanización.....	39
2.9.4. Sistema de gestión.....	39
3. CONEXIONES A LAS REDES GENERALES	40
3.1. CONEXIONES VIARIAS	40
3.2. CONEXIÓN A LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	40
3.3. CONEXIÓN A LA RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.....	40
3.4. CONEXIÓN A LA RED ELÉCTRICA.....	41
3.5. CONEXIÓN A LA RED DE TELECOMUNICACIONES.....	41
4. NORMAS URBANÍSTICAS.....	41
TÍTULO I. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	41
Ártículo 1. Objeto.....	41
Ártículo 2. Ámbito de aplicación	41
TÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES	42
Ártículo 3. Condiciones previas.....	42
Ártículo 4. Interpretación	42
Ártículo 5. Ejecutividad, vigencia y subsidiariedad	42
Ártículo 6. Sistema de gestión.....	42
Ártículo 7. Clasificación de suelo.....	42
Ártículo 8. Zonificación.....	42
Ártículo 9. Condiciones de servidumbres aeronáuticas	43
TÍTULO III. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	43
Ártículo 10. Proyecto de urbanización	43
Ártículo 11. Ámbito y ejecución del proyecto de urbanización	44
Ártículo 12. Condiciones generales de la urbanización	44
Ártículo 13. Medidas generales de protección del medio ambiente	45
Ártículo 14. Coste del tratamiento de aguas residuales	45
Ártículo 15. Conservación de las obras de urbanización.....	45
Ártículo 16. Obras de edificación y urbanización simultáneas	45
TÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONIFICACIÓN INDUSTRIA TECNOLÓGICA	46
Ártículo 17. Condiciones de los usos.....	46
Ártículo 18. Condiciones de aprovechamiento	46
Ártículo 19. Condiciones de volumen	47
Ártículo 20. Criterios para la medición de alturas	47
Ártículo 21. Condición de planta baja	47
Ártículo 22. Construcciones admitidas por encima de la altura máxima.....	47
Ártículo 23. Alturas libres	48
Ártículo 24. Dotación de servicios higiénicos	48
Ártículo 25. Dotación de aparcamientos exigidas	48
Ártículo 26. Retranqueos	49

Ártículo 27.	Cerramientos	49
Ártículo 28.	Vallados interiores.....	49
Ártículo 29.	Instalaciones auxiliares y antenas	50
Ártículo 30.	Condiciones estéticas	50
Ártículo 31.	Condiciones del proyecto de edificación.....	50
TÍTULO V. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONIFICACIÓN RED VIARIA Y APARCAMIENTO....		51
Ártículo 32.	Condiciones generales de la red viaria.....	51
Ártículo 33.	Condiciones de la zona de aparcamientos.....	51
Ártículo 34.	Zonas verdes del sector SP1 desarrolladas por el PIGA.....	51
5.	PLAN DE ETAPAS.....	52
6.	ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	52
ANEXOS		53
	Anexo 1. Informe de impacto de género.....	53
	Anexo 2. Justificación de cumplimiento de servidumbres aeronáuticas.....	53
	Anexo 3. Relación de propietarios y titulares de derechos afectados	53
	Anexo 4. Ficha NOTEPA.....	53

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Localización PIGA en término municipal.....	6
Ilustración 2. Situación del ámbito en el planeamiento municipal.....	7
Ilustración 3. elementos existentes en el territorio	8
Ilustración 4. Depósito existente (sobre viales SP1)	9
Ilustración 5. Situación del BIC Castillo de Miralplano	10
Ilustración 6. Extracto plano Mapa geológico de España Fuentes de Ebro 384.....	11
Ilustración 7. Plano inundabilidad. Calados T-500	13
Ilustración 8. Zona de afección de autovía A-2	16
Ilustración 9. Zona de policía Barranco de las Casas	17
Ilustración 10. Plano de ordenación y usos pormenorizados del SP1 según Modificación nº 1 del Plan Parcial.	22
Ilustración 11. Ámbito del PIGA sobre ordenación existente.....	27
Ilustración 12. Nueva ordenación propuesta.....	28
Ilustración 13. Zonas verdes a urbanizar (entorno balsas)	35
Ilustración 14. Ámbito del PIGA sobre ortofoto	37

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Superficies y edificabilidades Plan Parcial Sector SP1	22
Tabla 2. Condiciones urbanísticas Plan Parcial Sector SP1	23
Tabla 3. Edificabilidades materializables parcelas ámbito PIGA.....	24
Tabla 4. Propietarios de suelo	25
Tabla 5. Superficies ámbito PIGA.....	28
Tabla 6. Aprovechamiento asignado a las parcelas del ámbito del PIGA	29
Tabla 7. Condiciones urbanísticas parcela resultante	30
Tabla 8. Cesiones establecidas en el Plan Parcial del Sector SP1 y cesiones según TRLUA	31
Tabla 9. Análisis de plazas de aparcamiento	32
Tabla 11. Superficies de cesión del sector SP1 tras aprobación del PIGA	33
Tabla 12. Superficies de ordenación del sector SP1 tras aprobación del PIGA	37
Tabla 13. Edificabilidades resultantes en sector SP1 tras aprobación del PIGA	38
Tabla 14. Cesiones resultantes en sector SP1 tras aprobación del PIGA.....	38
Tabla 15. Condiciones urbanísticas ámbito PIGA.....	38

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

1.1.1. Declaración de Interés General del Proyecto

Mediante Acuerdo del Gobierno de Aragón, en sesión celebrada el día 27 de junio de 2025 y publicado en Boletín Oficial de Aragón ("BOA") por Orden PEJ/865/2025, de 10 de julio, número 140, el 23 de julio de 2025, se declaró como inversión de interés autonómico con interés general de Aragón el proyecto de instalación de un Centro de Datos en el término municipal de La Puebla de Alfindén (Zaragoza), promovido por la entidad **ACS DC INFRA LA PUEBLA, S.L.**

Posteriormente, mediante Acuerdo del Gobierno de Aragón de fecha 23 de julio de 25, se determinó la relación individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto declarado como inversión de interés autonómico, con interés general de Aragón, de instalación de un Centro de Datos en el término municipal de La Puebla de Alfindén (Zaragoza), promovido por **ACS DC INFRA LA PUEBLA S.L.**, y se declaró la urgente ocupación de tales bienes y derechos, en los términos previstos en el apartado 5 del 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 Aragón.

La declaración como inversión de interés general autonómico con interés general de Aragón, tal y como se establece en el artículo 35 del Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (TRLOTA), es imprescindible para la posterior aprobación de un Proyecto de Interés General de Aragón (PIGA).

1.1.2. Promotores

La promotora del proyecto es la entidad mercantil **ACS DC INFRA LA PUEBLA, S.L.**, con domicilio en Madrid, Avenida Camino de Santiago número 50, y provista de Código de Identificación Fiscal número B-72596547.

El capital social de la entidad mercantil "**ACS DC INFRA LA PUEBLA S.L.**", es 75% de titularidad de **ACS DIGITAL INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT, S.L.**, compañía perteneciente al Grupo ACS, y 21,25% de titularidad de la sociedad **BENBROS ENERGY, S.L.**, 2,5% **LAZARUS CAPITAL, S.L.U.**, y 1,25% **IBERIAN FIELDS INVERSIONES, S.L.U.**.

ACS DIGITAL INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT, S.L., actúa como el brazo inversor del Grupo ACS, especializado en la promoción, financiación, inversión y gestión integral de concesiones administrativas a nivel internacional, con una cartera diversificada de activos estratégicos en los principales mercados geográficos, liderando la operación y mantenimiento de infraestructuras clave para el desarrollo económico y social.

Por su parte, **BENBROS ENERGY, S.L.**, desempeña un papel destacado en el ámbito de la transición energética en España, con un amplio y diversificado portafolio de proyectos en los sectores de baterías, energía fotovoltaica, hidrógeno verde y centros de datos.

El objetivo principal de **ACS DC INFRA LA PUEBLA, S.L.**, es la promoción, construcción, puesta en marcha y gestión de un nuevo CAMPUS DE CENTRO DE PROCESAMIENTO DE DATOS ubicado en el término municipal de La Puebla de Alfindén, destinado a ser una pieza fundamental para el envío, almacenaje e interconexión de información.

La integración de sociedades mercantiles en **ACS DC INFRA LA PUEBLA, S.L.**, garantiza poder afrontar el desarrollo, ejecución, puesta en marcha y explotación del proyecto.

Así, mediante Acuerdo del Gobierno de Aragón, en sesión celebrada el día 27 de junio de 2025 y publicado en Boletín Oficial de Aragón ("BOA") por Orden PEJ/865/2025, de 10 de julio, número 140, el 23 de julio de 2025, se declaró como inversión de interés autonómico con interés general de Aragón el proyecto de instalación de un Centro de Datos en el término municipal de La Puebla de Alfindén (Zaragoza), promovido por la entidad **ACS DC INFRA LA PUEBLA, S.L.**

1.1.3. Situación urbanística de los terrenos

Los terrenos en los que se pretende desarrollar el Centro de Datos cuentan con la clasificación de Suelo Urbanizable Delimitado englobados en el Sector SP-1 según el Plan General de Ordenación Urbana de La Puebla de Alfindén, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión celebrada el 13 de abril de 2005.

El ámbito fue objeto de desarrollo a través de Plan Parcial en el que se estableció la ordenación pormenorizada y que se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento de La Puebla de Alfindén, en fecha 3 de diciembre de 2008. Este documento fue objeto, posteriormente, de una modificación puntual con el fin de dar respuesta a algunas alegaciones surgidas durante el proceso de aprobación del proyecto de reparcelación. Esta modificación del planeamiento parcial fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada de día 1 de junio de 2010.

El proyecto de reparcelación del Sector SP1 fue aprobado inicialmente con fecha 9 de junio de 2009.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 12 de enero de 2017, aprobó definitivamente el documento de Operación Jurídica Complementaria núm. 2 al proyecto de reparcelación del sector productivo SP-1 del Plan General de Ordenación Urbana con el fin de subdividir la parcela T.2.6 en tres partes iguales, de forma que cada una de ellas coincidiera con cada una de las tres naves existentes.

Por tanto, se trata de un ámbito de suelo cuya ordenación pormenorizada y reparcelación cuentan con aprobación definitiva, si bien no se ha llevado a cabo el proyecto de urbanización encargado de la transformación física de los terrenos, encontrándose los mismos, a fecha de redacción de este documento, sin urbanizar. De este modo, los suelos descritos están destinados a uso industrial pero no cuentan con la condición de solar por no haberse ejecutado las obras necesarias para la transformación del suelo rural en suelo urbanizado.

1.2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DEL DESARROLLO DEL PLAN

1.2.1. Objeto y contenido del PIGA

El presente Documento II: Plan de ordenación y adecuación urbanística, pretende recoger las determinaciones urbanísticas que van a ser de aplicación en el ámbito, justificando la adecuada inserción en la ordenación del sector SP1. También se justificará la conexión con las infraestructuras locales y supramunicipales que den viabilidad técnica a la propuesta y, al tratarse de un área dentro de un suelo en desarrollo, la integración de la urbanización y la edificación propuesta en el PIGA en la ordenación establecida para el sector SP1, asegurando el correcto conexionado de todas las redes proyectadas con las futuras infraestructuras derivadas del desarrollo posterior del resto del sector.

1.2.2. Presentación general del proyecto

El proyecto del CENTRO DE DATOS LA PUEBLA DE ALFINDÉN pretende desarrollar la implantación de un centro de datos de 150MW de consumo eléctrico en La Puebla de Alfindén, diseñado para satisfacer la demanda del mercado de salas de colocación y data hall privado. Para ello se cuenta con un punto de acceso y conexión de 150MW de potencia a 400kV concedido ya por REE el pasado 5 de septiembre de 2024.

La superficie utilizada para el campus será de 192.880,16 metros cuadrados. El Proyecto ha sido concebido para proporcionar un producto consistente a nivel internacional basado en una base de flexibilidad, confiabilidad, personalización, seguridad y durabilidad.

EL Centro de Datos La Puebla de Alfindén tendrá suministro de potencia, ya otorgada en firme, a través de la red de transporte mediante una línea de conexión que parte de la misma.

De forma esquemática el Proyecto del Centro de Datos La Puebla de Alfindén, abarca el desarrollo de:

- Transformación urbanística de 255.504,65 metros cuadrados de suelo clasificado como suelo urbanizable de delimitado de uso industrial.
- 2 Centros de Datos (1 edificios Data Hall de 40 MW IT con cuatro módulos de 10 MW IT y otro edificio con Data Hall de 60 MW IT con seis módulos de 10 MW IT) con módulos de servidores y edificios administrativos perpendiculares entre sí y orientados en dirección noreste-suroeste y noroeste-sureste según la geometría de la parcela. Además se acondicionarán la urbanización exterior y se localizarán sobre ella los patios para equipos eléctricos, el edificio de bombas y tanques de agua para incendios, los aparcamientos, la subestación eléctrica, los paneles fotovoltaicos, la caseta de control de accesos, los vallados y el ajardinamiento.
La parcela reserva espacio para una posible segunda fase de ampliación del Centro de Datos en 150 MW adicionales.
- Una subestación eléctrica SET Campus 220/30kV localizada dentro de la parcela del Centro de Datos.
- Una subestación eléctrica SET Remota 400/220kV junto a la SET Peñaflor, localizada en suelo no urbanizable del término municipal de Villamayor de Gállego.

- Una línea eléctrica subterránea de alta tensión LSAT 220kV de 13,451 kilómetros para el transporte de la energía necesaria para el Centro de Datos, desde la SET Remota 400/220kV hasta la SET Campus 220/30 kV que se localiza en la parcela del campus. Se desarrolla en suelo no urbanizable de los términos municipales de La Puebla de Alfindén y Villamayor de Gállego. El tramo final del trazado discurre por los viales del PIGA.
- Una línea eléctrica de alta tensión subterránea LSAT 400kV de 456,09 metros para el transporte de la energía necesaria entre la SET Peñaflor (REE) y la nueva Subestación Remota. Se desarrolla en suelo no urbanizable del término municipal de Villamayor de Gállego.
- Una línea de fibra subterránea de 13,48 kilómetros para el abastecimiento del Centro de Datos, desde la SET Peñaflor hasta la parcela en la que se localiza la actividad. Se desarrolla en suelo no urbanizable de los términos municipales de La Puebla de Alfindén y Villamayor de Gállego. El tramo final del trazado discurre por los viales del PIGA. Discurre en la misma zanja que la línea eléctrica.
- De forma general, para las conexiones de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la urbanización del PIGA, serán necesarias actuaciones sobre el entorno del sector SP1, para alcanzar los puntos de conexión indicados por el Ayuntamiento.

Todas estas obras son descritas y detalladas en cada uno de los proyectos que integran el PIGA.

1.2.3. Conveniencia y oportunidad

En los últimos años España se ha afianzado como centro europeo en la implantación de centros de datos, siendo Aragón una de las regiones con mayor incidencia. Aragón dispone de amplios espacios para el emplazamiento de centros de datos y de plantas productoras de energía renovable, así como buena conectividad tanto a nivel nacional como internacional, lo que la convierte en un enclave óptimo para el desarrollo de este tipo de actividades. Dado que la información es uno de los principales, si no el principal, activo de la sociedad actual, el desarrollo de centros de datos en nuestro país puede convertirse en un impulso para la economía nacional.

En relación a la actividad propuesta, la conveniencia de la actuación se basa en:

- Aprovechar la sinergia de los centros de datos como infraestructuras claves ligadas a la rápida transformación digital que estamos viviendo. El crecimiento de los datos que producimos crece de forma exponencial y es imprescindible la ordenación de espacios donde se desarrolle y almacenen estos servicios.
- Impulsar en las zonas industriales el desarrollo de empresas dedicadas a las tecnologías de la Información y la Comunicación, ya que son un sector estratégico para el futuro del sector industrial de nuestro país.
- Supone una gran oportunidad para el tejido económico y social de la localidad y de la región, ampliando los suelos destinados a usos productivos y el tipo de actividades que se desarrolla en los mismos.

El sector SP1 de La Puebla de Alfindén, constituye el principal ámbito de crecimiento de suelo industrial del municipio. Este sector fue clasificado en el planeamiento general vigente en 2005 y, a pesar de que se estimó el desarrollo del mismo entre los años 2008 y 2010, en la actualidad no hay perspectivas de que se lleve a cabo la materialización del mismo. Dicho esto, en relación a la ubicación propuesta, la conveniencia de la actuación se basa en:

- La implantación del Centro de Datos y la ejecución de las obras de urbanización del mismo y de parte de las conexiones del sector urbanizable facilitarán, previsiblemente, el impulso para el desarrollo completo del mismo y el establecimiento de nuevas actividades productivas en el ámbito.
- La implantación cuenta con 150MW de potencia eléctrica asegurados en la subestación eléctrica Peñaflor 400, por lo que el desarrollo de un centro de datos próximo a dicha subestación está garantizado. La localización del mismo en un suelo industrial es un beneficio para el desarrollo ya que se opta por una zona que el planeamiento ya previsto como mejor zona de expansión y adecuada para los usos productivos, lo que evita la dispersión de los usos industriales y la afección al suelo no urbanizable.
- Se refuerza el eje industrial ligado a la autovía A-2 y al polígono Malpica.

En relación a los aspectos socioeconómicos, la implantación del centro de datos es una oportunidad para:

- La creación de puestos de trabajo, tanto en fase de construcción como de operaciones. La ampliación de la oferta de puestos de trabajo y de nuevas actividades es una de las principales fortalezas que aporta una actividad industrial de este tipo, incrementando la capacitación y la especialización de los puestos de trabajo derivados (técnicos, mantenimiento, seguridad).
- La atracción de talento joven y cualificado. Puede suponer la fijación de nueva población en el municipio, así como, debido a la mayor cualificación de los puestos de trabajo, un impulso en la actividad educativa y la formación tecnológica de la región.
- A su vez, la nueva implantación puede suponer la atracción de nuevas inversiones a la zona lo que redundaría en la mejora socioeconómica y poblacional de municipio y de su entorno cercano.

1.3. AMBITO DEL PIGA Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS

1.3.1. Situación y emplazamiento

Los suelos seleccionados para la implantación del Centro de Datos La Puebla de Alfindén se localizan al norte del núcleo urbano de La Puebla de Alfindén y de la autovía A-2. Se trata de unos terrenos clasificados como suelo urbanizable de uso industrial que cuenta con los documentos de desarrollo urbanístico aprobados pero pendiente de ejecución de las obras de urbanización.

El ámbito del PIGA se encuentra completamente integrado en el sector industrial, por lo que sus límites, son las futuras parcelas, viales y zonas verdes que se formarán con la ejecución de las obras de urbanización. La zona afectada por este PIGA se localiza en la zona central del sector, al oeste del barranco de Las Casas. El ámbito del sector SP1 que se incluye en

este PIGA cuenta con una superficie de 255.504,65 m² y está delimitado por los dos viarios principales paralelos a la autovía A-2.

El sector SP1 limita, al norte con suelo rústico, en el que se encuentra, al noroeste el BIC Castillo de Miralplano y un depósito de agua existente pero que no está en funcionamiento y que se localiza parcialmente en terrenos del sector SP1 no destinados a este fin. Al este y oeste limita con suelos rústicos, y al sur, con la autovía A-2 y con una finca que cuenta con una gasolinera, actividad que se encuentra actualmente en funcionamiento.

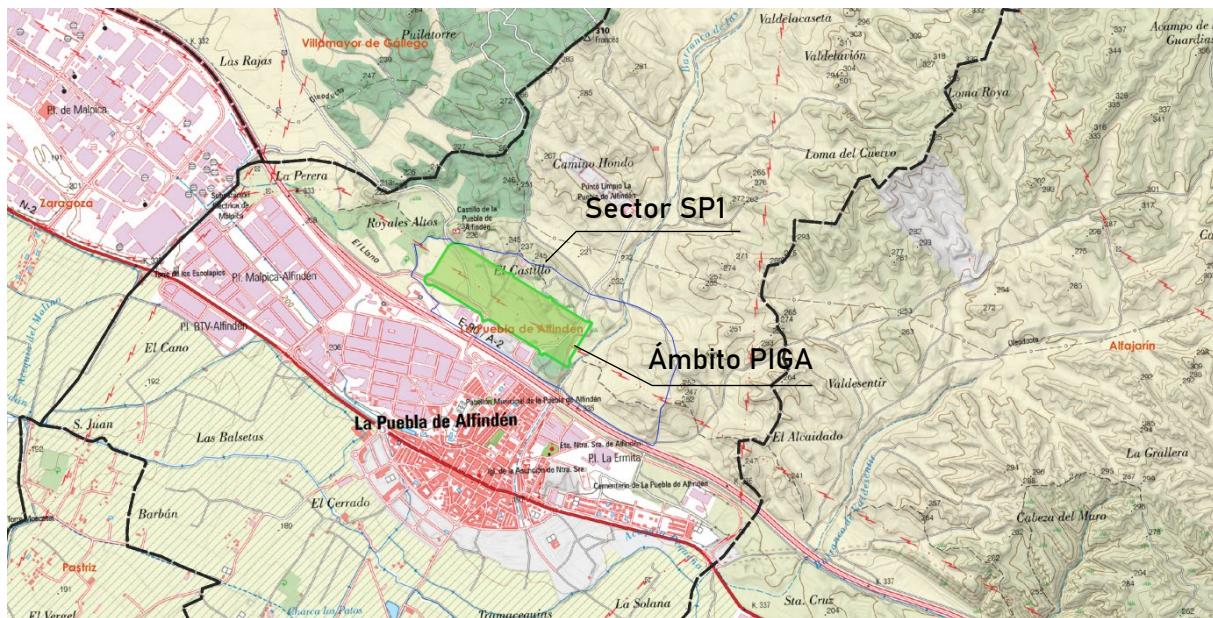


Ilustración 1. Localización PIGA en término municipal

En relación a la clasificación de suelo, al oeste del sector SP1, encontramos un ámbito de Suelo No Urbanizable Especial destinado a Sistema General Verde denominado Arboleda del Llano; al noreste, el suelo está clasificado como Suelo No Urbanizable Genérico y al noroeste, encontramos un ámbito de Suelo No Urbanizable Especial de Infraestructuras destinado a la ubicación de un depósito de agua y un Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Patrimonio Cultural; al sur linda con Suelo No Urbanizable Especial de Infraestructuras que recoge la autovía A-2 y la gasolinera.

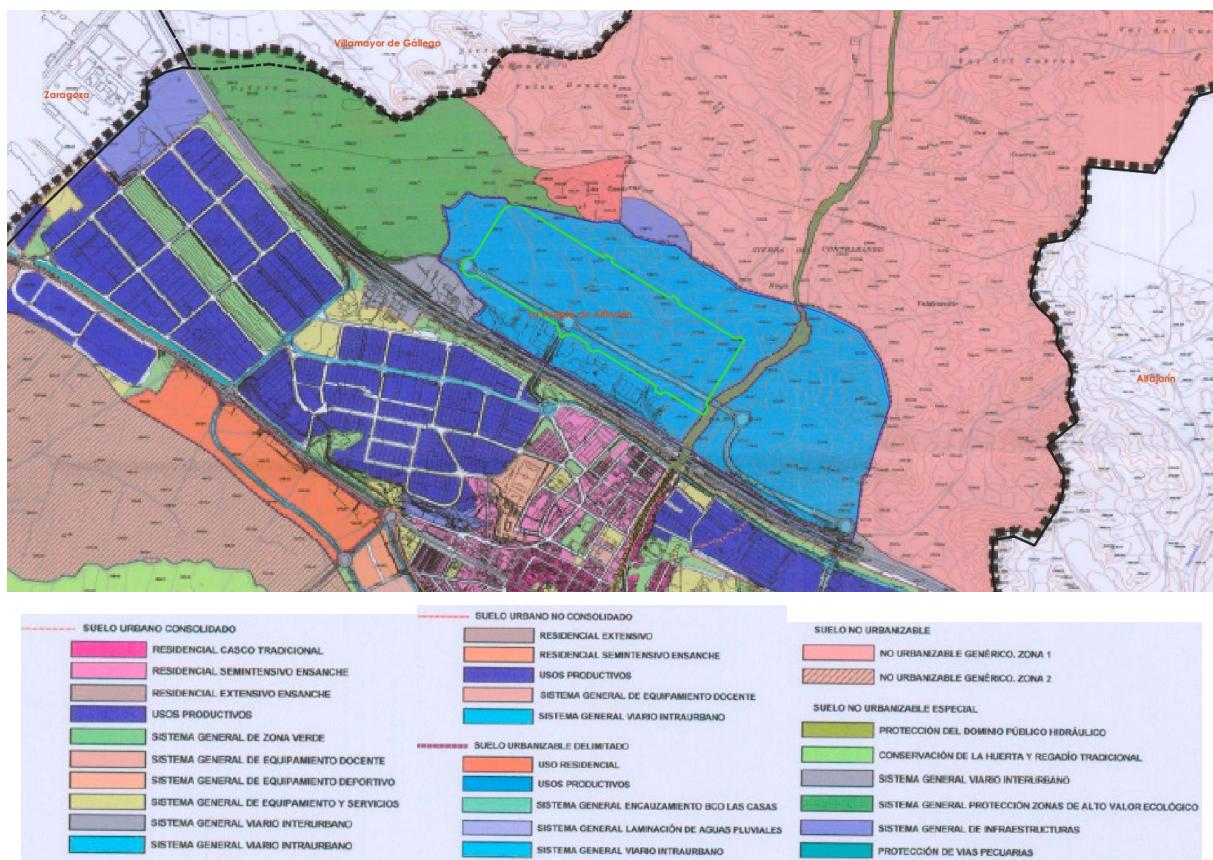


Ilustración 2. Situación del ámbito en el planeamiento municipal

El ámbito del PIGA engloba también todas las conexiones e infraestructuras exteriores al polígono necesarias para garantizar el abastecimiento y conexionado de todos los servicios necesarios para la actividad, entre los que se encuentran:

- Línea de conexión eléctrica del Centro de Datos LSAT 400kV y LSAT 220kV.
- Línea de conexión de fibra óptica del Centro de Datos (discurre por la misma zanja que la línea de conexión eléctrica)
- Subestación Remota 400/220kV
- Subestación Campus 220/30kV
- Proyecto de urbanización exterior, que incluye la conexión eléctrica de la urbanización y la conexión de agua del nuevo depósito.

1.3.2. Análisis de preexistencias

- Usos actuales del suelo

El ámbito se caracteriza por la presencia de suelos de carácter rústico que carecen de aprovechamientos lucrativos. Existen algunas actividades productivas al sur del ámbito del PIGA, fuera de su delimitación, ya consideradas en la ordenación y repartición del sector SP1. Dentro del ámbito del PIGA existe una zona empleada para acopio de forrajes, estimamos ligada a la actividad de Forrajes Pascual Sanz.

- Elementos preexistentes

Dentro de la delimitación del PIGA, al tratarse de un suelo rústico, no consta la existencia de redes de abastecimiento, saneamiento o similar. Las actividades existentes según se nos indica, cuentan con conexiones privadas directas.

Dicho esto, atraviesan el ámbito del suelo urbanizable SP1 y del PIGA, de noroeste a sureste dos líneas eléctricas aéreas (en amarillo en imagen inferior) que será necesario desviar para evitar que discurran por el interior del ámbito del PIGA y del sector SP1. Esto supondrá, a su vez, la retirada de los apoyos de las mismas que se localizan en la zona de actuación.

A su vez, existe, dentro de la delimitación del PIGA un viario que da acceso a las actividades existentes al norte de la autovía A-2. Cuenta con una rotonda y un vial con plataforma de 6 metros de ancho que conecta la zona central del sector SP1 con la autovía A-2 en dirección Zaragoza.

No aparecen más elementos relevantes salvo algunos caminos rústicos y algunos restos de edificaciones, agrícolas, que será necesario demoler.



Ilustración 3. elementos existentes en el territorio

Si bien no se encuentra dentro del ámbito de la delimitación del PIGA, es necesario indicar la presencia de un depósito de agua, el cual nunca ha estado en funcionamiento, pero de relativamente reciente construcción que se localiza en una zona alta al norte del ámbito del PIGA y dentro de los límites del sector industrial. Dado que tiene afección sobre el viario ordenado y reparcelado del sector SP1, es necesaria su demolición para el futuro desarrollo del sector.

Dado que la realización de un depósito de aguas es necesaria para las obras de abastecimiento del PIGA y del posterior sector SP1, el proyecto de urbanización recoge las obras de ejecución de un nuevo depósito ubicado al norte de la delimitación del SP1 en la parcela destinada a usos de infraestructuras prevista en el planeamiento general vigente así como las conexiones de dicho depósito con los generales de La Puebla de Alfindén. Por tanto, las obras

derivadas de este PIGA resolverán el problema urbanístico que existe en relación a la ubicación del depósito.

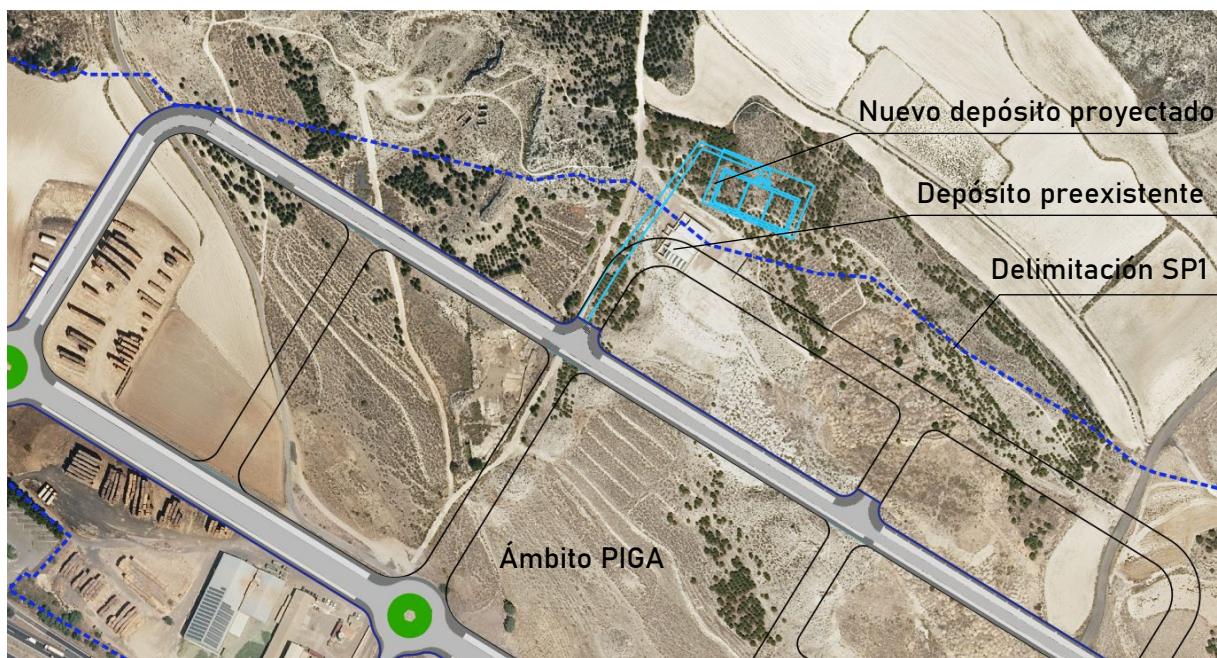


Ilustración 4. Depósito existente (sobre viales SP1)

Otro elemento a destacar en relación a las preexistencias, es el BIC Castillo del Miralplano que se localizan al noroeste de la delimitación del PIGA, sin que la misma afecte al ámbito de protección del bien, según las coordenadas incluidas en la Descripción de la zona Arqueológica del Castillo incluidas en el Informe del Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural de la Dirección General de Patrimonio Cultural para la inclusión dentro de la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de La Puebla de Alfindén (Exp. 001/03.003). Si bien, resulta destacable el hecho de que la delimitación del Sector SP1 invade la zona de protección descrita, hecho que deberá tenerse en cuenta en el futuro desarrollo de la parcela afectada, que se corresponde con la parcela de equipamiento público Epu-1.

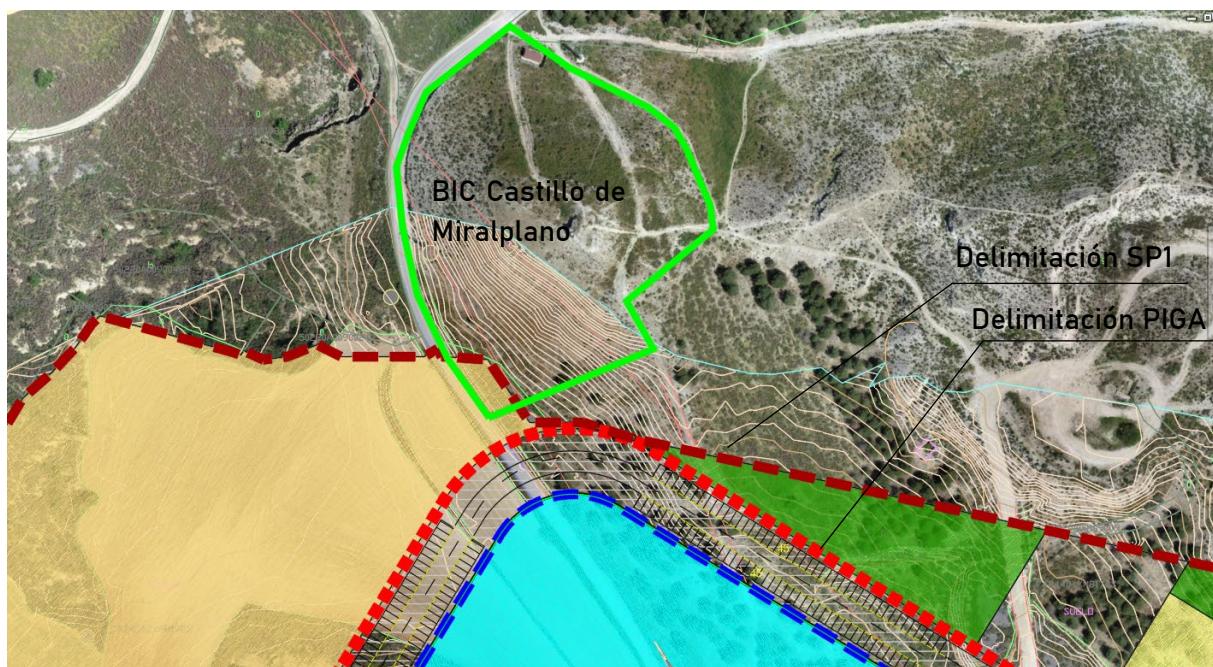


Ilustración 5. Situación del BIC Castillo de Miralplano

1.3.3. Características del ámbito

- Topografía

El ámbito cuenta con una orografía de tipo ondulada con elevaciones en sierras de carácter moderado en la zona noreste. Al este de la zona de se encuentra el barranco de Las Casas, que tiene influencia en la topografía general del sector SP1. Esto supone que el ámbito presenta una topografía más llana en su zona oeste que se va elevando hacia el noreste. Es en la zona oeste de la parcela en la que se presentan las mayores diferencias de cota lo que supone la necesidad de movimientos de tierra significativos para el desarrollo de la urbanización y de las parcelas productivas.

Las cotas del ámbito se encuentran entre la 206 y la 246 aproximadamente, siendo éstas las más extremas, considerando la cota media de 210 en la zona oeste y de 220 en la zona este.

La topografía detallada del ámbito se incluye en los planos de este documento.

- Climatología

Las características del clima en La Puebla de Alfindén son la aridez y la irregularidad de las lluvias, característica propia del dominio mediterráneo. Esto se manifiesta, con carácter general, en escasez de precipitaciones anuales y en dispares temperaturas a lo largo del año.

Como consecuencia del alto grado de continentalidad de la zona, los contrastes térmicos son muy acusados, con inviernos fríos y severos y veranos cálidos y prolongados. Si bien un elemento que hay que considerar relevante para la climatología de la cuenca del Ebro, es la intensidad y frecuencia del viento dominante de componente noroeste.

Las temperaturas se caracterizan por contar con una media de 15°C, con las temperaturas más bajas en enero y diciembre, que registra valores medios de 6°C y más altas en julio con valores medios de 27°C.

- Geología y geomorfología

El municipio de La Puebla de Alfindén, donde se ubica el Centro de Datos, se encuadran en la hoja de Fuentes de Ebro (nº384) la cual se encuentra en el sector central de la Depresión del Ebro, estando toda la superficie dentro de la provincia de Zaragoza.

Las parcelas que ocupará el Centro de Datos y la urbanización asociada en el municipio de La Puebla de Alfindén se localizan al noroeste de la hoja, y el núcleo urbano coincide con una zona de confluencia entre diferentes unidades geológicas.

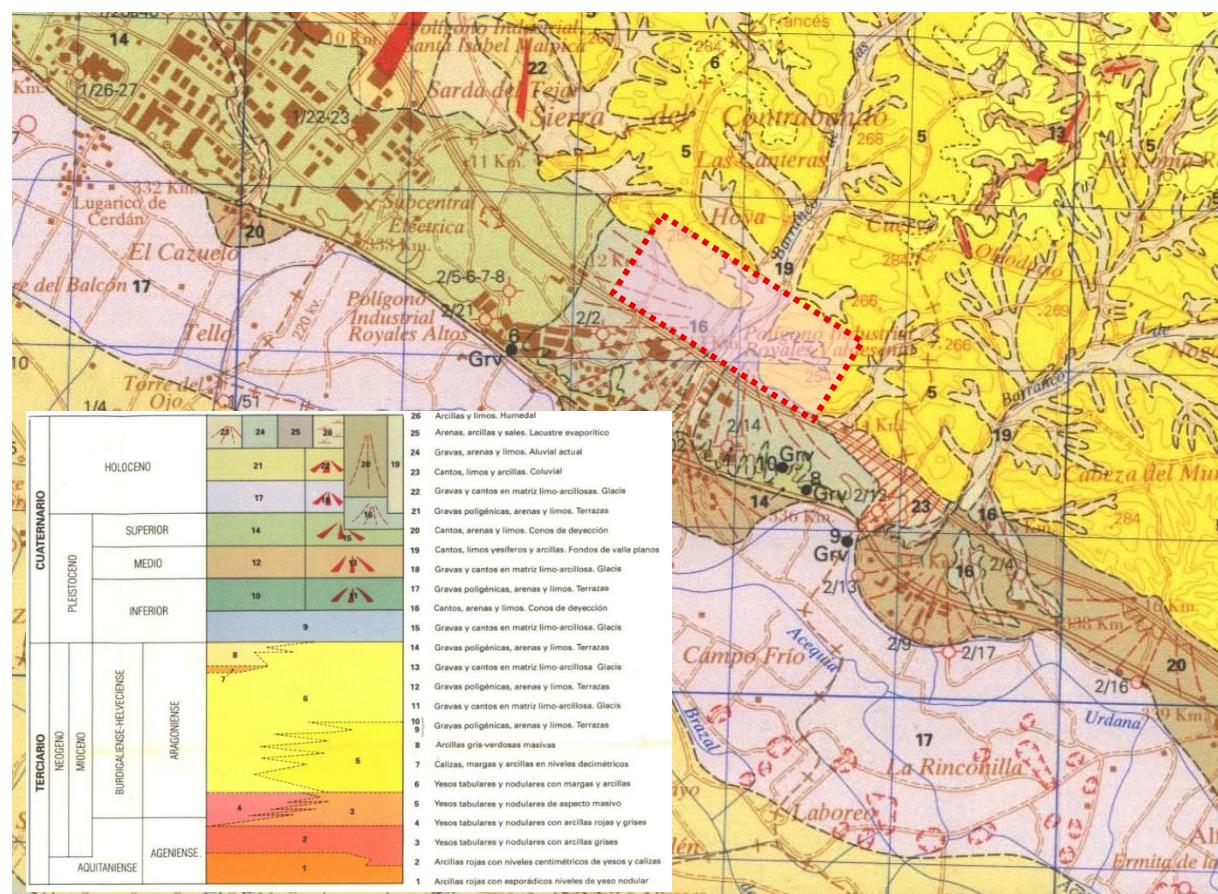


Ilustración 6. Extracto plano Mapa geológico de España Fuentes de Ebro 384

Concretamente la zona de implantación del Campus del Centro de Datos se centra al norte del término municipal de La Puebla de Alfindén, por encima de la autovía del Nordeste A2. En esta zona se caracteriza concretamente por constituir la transición barrancos-valle, donde se han generado conos de deyección con materiales gruesos (+2 m). La zona se asienta sobre un abanico de deyección generador por el barranco de las Casas, que forma parte de la llanura aluvial del Ebro, elevado varios metros sobre el nivel del valle.

Se identifican varios niveles de depósito:

- Lutitas de arcilla y yeso pulverulento, datadas en época medieval, observadas en trincheras
- Depósitos más recientes (siglos XVII–XVIII); el barranco ha incisión en ellos, lo que evidencia erosión activa
- Abanico aluvial antiguo, del Pleistoceno final–Holoceno, con cantos angulosos (poca distancia de transporte), incluyendo yeso

Predominan los Yesos de la Formación Zaragoza (Terciario), que son altamente solubles, especialmente en presencia de cloruros. La disolución de estos yesos por agua superficial y subterránea ha activado procesos kársticos, con presencia notable de dolinas y uvalas, forma característica del “exokarst” de yesos.

El terreno presenta fracturación vertical predominante NW–SE, típica de la red estructural del valle del Ebro, que controla el patrón de disolución y hundimientos. Las laderas de yeso han pasado de formar taludes continuos a montículos y colinas dispersas en un proceso de erosión diferencial

- **Hidrología**

Los materiales terciarios presentes en la zona son muy impermeables por lo que el drenaje se produce principalmente por la escorrentía superficial natural del terreno, la cual se desarrolla a través de los barrancos y vales existentes en el ámbito.

Al ámbito del sector SP1 se caracteriza por la presencia del barranco de las Casas que discurre al este del ámbito del PIGA, partiendo el sector SP1 en dos zonas diferenciadas. Se trata de un cauce registrado perteneciente a la cuenca del Ebro, con dirección norte-sur y de carácter discontinuo cuyos caudales son función de las escorrentías producidas por las lluvias torrenciales esporádicas.

Su descripción hidrológica está marcada por su ubicación en un abanico aluvial. Este abanico, formado por los sedimentos arrastrados por el barranco, indicando que las inundaciones son un fenómeno recurrente. La última inundación significativa, registrada en la prensa, ocurrió a principios de mayo de 2004. El canal mencionado, junto con la falta de cultivo en el abanico aluvial, confirma la frecuencia de estos eventos hidrológico

Este documento incluye un estudio de hidrología e inundabilidad del barranco de Las Casas en el que se definen las zonas inundables del mismo, que concluye que los máximos caudales de avenidas teniendo en cuenta la T-500 discurren dentro del cauce natural del barranco lo que supone, por lo tanto, que no hay afección al área comprendida en la delimitación del PIGA.

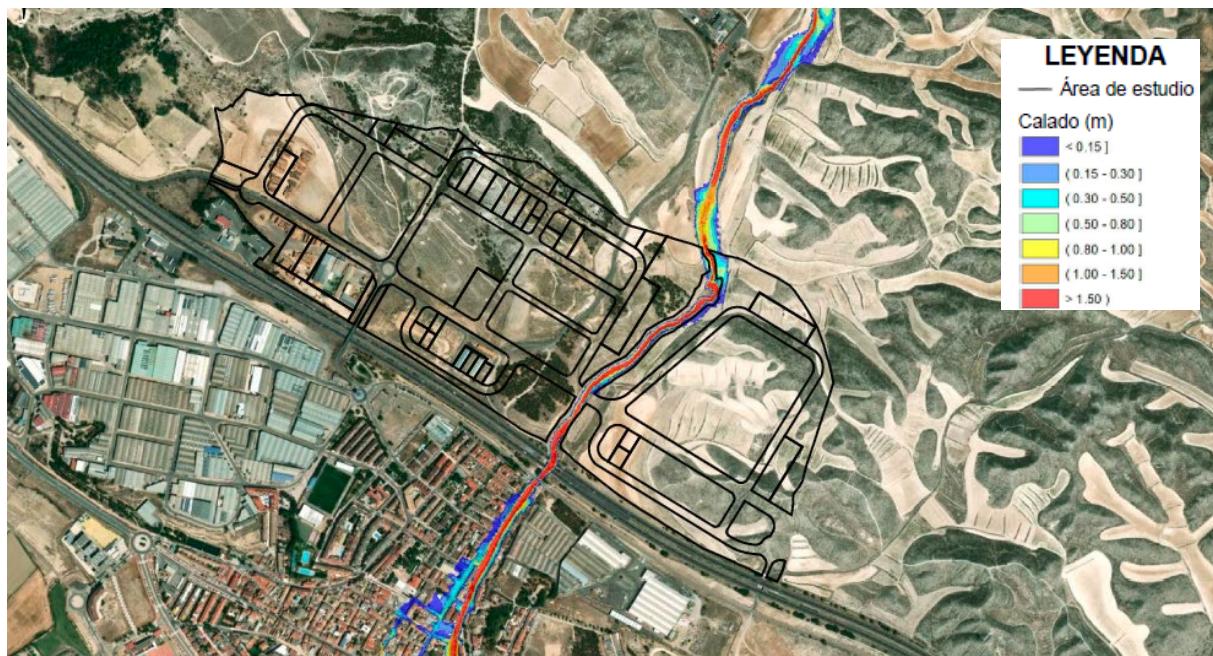


Ilustración 7. Plano inundabilidad. Calados T-500

- Vegetación y fauna

Las parcelas donde se ubicará en Centro de Datos cuentan con un alto grado de antropización ya que colindantes a ellas existen edificaciones industriales, vialario pavimentado y otras infraestructuras asociadas, como las líneas aéreas eléctricas, etc...En esta zona la vegetación natural corresponde mayoritariamente a comunidades vegetales rurales y arvenses, con un marcado carácter nitrófilo, típicas de entornos intensamente antropizados.

La vegetación ruderal se desarrolla preferentemente en áreas alteradas por la actividad humana o animal, como márgenes de caminos y carreteras, entornos periurbanos, y campos de cultivo en estado de abandono. Estas comunidades están compuestas por especies pioneras, oportunistas y adaptadas a suelos compactados, alterados o con alto contenido en nutrientes, especialmente nitrógeno. Son especies con alta capacidad de colonización y regeneración, lo que les permite desarrollarse en espacios donde otras formaciones vegetales más exigentes no prosperan. Su presencia es indicativa del grado de perturbación del medio y de la escasa naturalidad del entorno.

Por otro lado, la vegetación arvense se localiza principalmente en los bordes y entornos inmediatos de los campos de cultivo colindantes. Este tipo de vegetación está compuesta por las llamadas "malas hierbas", especies herbáceas que germinan y crecen de forma espontánea en las superficies agrícolas, compitiendo con los cultivos por recursos como el agua, la luz y los nutrientes. Aunque suelen considerarse especies indeseables desde el punto de vista agronómico, muchas de ellas forman parte de los agroecosistemas tradicionales y pueden albergar valores ecológicos asociados, como la conservación de biodiversidad edáfica e invertebrada.

No se ha detectado la presencia de árboles de gran porte directamente afectados por la implantación del Centro de Datos.

Destaca al oeste del sector SP1, la arboleda del Llano, que clasifica el planeamiento general como sistema general de zona verde localizada en suelo no urbanizable especial valorando su alto valor ecológico.

En relación a la fauna, el ámbito delimitado para el PIGA no se encuentra en ninguna zona ambientalmente sensible que presente zonas de protección de especies amenazas.

En el entorno del ámbito de actuación existe una riqueza faunística limitada, condicionada principalmente por la proximidad del entorno urbano de la zona y la fuerte presión ejercida en este sentido a través de una agricultura de regadío (frutales y cereales). Sin embargo, de manera ocasional, se podrán encontrar aquellas especies que conviven fácilmente con el ambiente antrópico o que aprovechan los usos agrícolas para satisfacer sus necesidades alimentarias, bien de modo directo, o indirectamente mediante la depredación de otras especies.

Algunas de las especies adaptadas al hábitat urbano como el Gorrión Común (*Passer domesticus*), la Golondrina (*Hirundo rústica*) en época estival, la Urraca (*Pica pica*), el Estornino negro (*Sturnus unicolor*) o la Paloma doméstica (*Columba domestica*) por señalar las más representativas. Las masas arbóreas próximas constituyen el refugio de algunas especies como el Serín verdecillo (*Serinus serinus*) o el carbonero común (*Parus major*) y la Tórtola turca (*Streptopelia decaocto*). En las zonas de cultivo anexas a las parcelas destaca la presencia de tres especies comunes y habituales de este tipo de parajes, el escribano triguero (*Emberiza calandra*), la cogujada (*Galerida cristata*) y la Alondra común (*Alauda arvensis*). También se puede localizar rapaces en las áreas de campeo en el sector colindante a las parcelas.

En los campos anexos a las parcelas y referente a los mamíferos, están representados por pequeños roedores como la musaraña, ratón de campo o erizo común y fundamentalmente por el conejo, que cuenta con una población de numerosos individuos.

- Paisaje

En relación al paisaje del ámbito delimitado para el PIGA, desataca el asociado al Barranco de las Casas. Constituye un paisaje de transición entre la llanura agro-urbana del Ebro y los relieves yesíferos del cono barranquero. Como resultado se obtiene un paisaje mixto, geomorfológicamente natural (cono y barranco yesífero) y transformado por infraestructuras humanas. Para conservar la naturalización del espacio se ha conservado la vegetación autóctona en márgenes y canalización, favoreciendo la integración paisajística y ecología local.

Por otro lado, parte de la zona donde se ubicará el Centro de Datos se caracteriza por otra unidad paisajística denominada ZC11 "Puebla de Alfindén", en la que los elementos que adquieren gran relevancia están constituidos por la intervención del hombre, como son las infraestructuras de transporte como la autopista A2, los polígonos industriales y las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de los mismos, etc...

- Riesgos naturales

No se observan riesgos naturales significativos en estos sectores de los municipios e Villa-mayor de Gállego y La Puebla de Alfindén, aunque se encuentre próximo al cauce del río Ebro con todo lo que comporta. Este sector está dominado por morfologías de diferentes terrazas fluviales más o menos estables, con una diferencia de cota considerable entre ellas.

Tal y como se ha indicado en apartados anteriores las láminas de inundación del barranco no afectan al ámbito del PIGA por lo que no se conocen riesgos de inundación en el ámbito.

En relación a los riesgos de colapso Según la geología y geotécnica de la zona el yeso es predominante, intercalado cantidades variables de arcillas y margas, existe un riesgo medio de que se produzca algún colapso dada la geología y geomorfología de la zona, como consecuencia de que se asienta sobre cantos, limos yesíferos y arcillas de fondo valle, y de yesos tabulares y nodulares de aspecto masivo.

El riesgo de deslizamiento se considera bajo ya que el terreno presenta una estructura subhorizontal, lo que implica una baja pendiente natural en la mayoría del área.

Los riesgos de viento se valoran entre medios y altos. La especial orientación geográfica del valle del Ebro hace que los vientos dominantes de la cuenca presenten dos direcciones privilegiadas: viento de NW, frío y seco correspondiendo con los vientos más fuertes en superficie, denominado Cierzo; y aguas arriba viento SE, cálido y húmedo poco característico de esta zona.

La zona se caracteriza por tener fuertes vientos de componente NW, alcanzando rachas de 100-120 km/h

1.3.4. Afecciones sectoriales

El ámbito delimitado para el Campus del PIGA Centro de datos La Puebla de Alfindén no presenta afecciones sectoriales relevantes. De este modo encontramos:

Afecciones derivadas de las infraestructuras territoriales:

- No hay afección en materia de carreteras, encontrándose el ámbito delimitado para el PIGA fuera de las zonas de protección de la autovía.

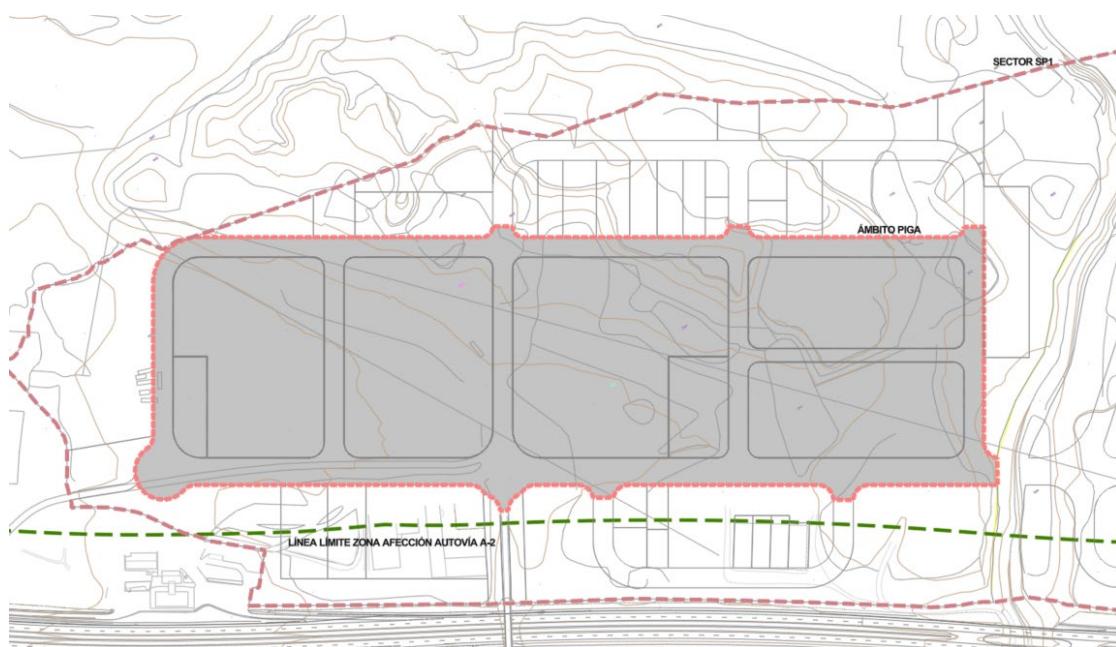


Ilustración 8. Zona de afección de autovía A-2

- No hay afección en materia ferrocarriles.
- El ámbito se encuentra dentro de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto. La justificación del cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas se recogen en el anexo asociado a este documento.
- Atravesan el ámbito dos líneas eléctricas aéreas que es necesario desviar. La descripción de las actuaciones que se proponen para el desvío de las mismas se incluyen el proyecto de urbanización y deberán ser consensuadas con el titular de las mismas.

Afecciones derivadas de los elementos naturales del territorio:

- No hay afecciones en materia de vías pecuarias.
- No hay afección en materia de aguas, no se afecta a las zonas de inundación del barranco de las casas. El vertido de aguas pluviales al mismo se justifica en el correspondiente proyecto de urbanización. El ámbito delimitado para el PIGA se encuentra en las zonas de afección del Barranco de las Casas, por lo que para las obras a realizar en dicha zona será necesaria autorización del organismo de cuenca.



Ilustración 9. Zona de policía Barranco de las Casas

- No hay afección a espacios naturales protegidos,
- No hay afección a montes de utilidad.
- El ámbito se solapa con varias zonas delimitadas como Hábitats de Interés Comunitario.

Otras afecciones:

- No hay afección al planeamiento general vigente.
- No hay afección al BIC Castillo de Miralplano. Tras la solicitud y obtención de los correspondientes permisos de prospección arqueológica y paleontológica en el ámbito del proyecto, conforme a lo establecido en el Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón, y en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, se han llevado a cabo las prospecciones arqueológicas y paleontológicas pertinentes, así como la elaboración de los informes técnicos correspondientes. Dichos informes han sido presentados ante la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón para su tramitación. Una vez emitidas las resoluciones administrativas correspondientes, estas serán incorporadas al expediente de evaluación ambiental del PIGA.

1.4. MARCO JURÍDICO Y TRAMITACIÓN

El proyecto de Centro de Datos de La Puebla de Alfindén se considera de especial trascendencia territorial por lo que la tramitación que se va a llevar a cabo es a través de un Plan y Proyecto de Interés General de Aragón.

1.4.1. Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón

Para su tramitación, tal y como establece el artículo 35 de la LOTA, es preceptiva la previa Declaración de Interés General, con la que cuenta desde la aprobación del acuerdo de 27 de junio del Gobierno de Aragón.

El ámbito del PIGA incluye tanto los terrenos en los que se va a desarrollar el centro de datos como la infraestructura de conexión eléctrica, y todas las conexiones e infraestructuras necesarias que den viabilidad a la intervención.

En el artículo 33, apartado 2, de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, (en adelante "LOTA"), se establece lo siguiente:

2. Los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón se ubicarán preferentemente en suelo urbanizable no delimitado o en suelo no urbanizable genérico. Cuando hubieran de afectar a otras clases o categorías de suelo, habrá de justificarse motivadamente tanto la necesidad de la concreta ubicación como la compatibilidad con los valores propios del suelo afectado.

En este sentido, la instalación principal, el Centro de Datos, se va a desarrollar en suelo urbanizable delimitado mientras que las conexiones van a afectar principalmente al suelo no urbanizable de los municipios de La Puebla de Alfindén y Villamayor. En el apartado 2.2 de este documento se justifica la idoneidad de la ubicación seleccionada dentro de un sector de suelo urbanizable delimitado.

En relación a la tramitación, el artículo 41 de la LOTA contiene el procedimiento para la aprobación del PIGA. En este sentido, el presente documento pretende dar inicio al procedimiento de tramitación con la presentación ante el Gobierno de Aragón de la documentación necesaria para la aprobación inicial del documento. Esta documentación constará, tal y como se recoge en el artículo 45 de la LOTA, de:

- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y LA EDIFICACIÓN
 - TOMO I: Memoria justificativa PIGA
- NORMAS URBANÍSTICAS
 - TOMO II. LIBRO A: Plan de ordenación y adecuación urbanística
- PLANOS DE INFORMACIÓN, ORDENACIÓN Y PROYECTO
 - TOMO II. LIBRO B: Proyecto de urbanización, proyecto de Infraestructura de agua, proyecto de fibra óptica y proyecto de reparcelación.
 - TOMO II. LIBRO C: Proyecto de Edificación e urbanización interior
 - TOMO II. LIBRO D: Proyecto de infraestructuras eléctricas
- PLAN DE ETAPAS
 - TOMO III: Plan de Etapas
- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL
 - TOMO II. LIBRO E: Documentación ambiental de proyectos
 - TOMO V: Documento de Evaluación Ambiental Estratégica (PIGA)

- **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

TOMO IV: Informe de Sostenibilidad Económica y Estudio Económico Financiero

TOMO VI: Convenio interadministrativo

Dado que la ejecución del PIGA lleva aparejada la urbanización de los terrenos afectados, según se establece en el artículo 44 de la LOTA este documento incluye:

- La ordenación que ha de ejecutarse con el grado de detalle del plan parcial.
- Asimismo, incluye el proyecto de reparcelación.
En el Tomo II. Libro B IV, se recoge el proyecto de reparcelación para el ámbito del Campus del centro de Datos.
- El establecimiento de módulos de reserva especiales por el Gobierno de Aragón previsto en la normativa urbanística en relación con actuaciones industriales podrá realizarse, en relación con Planes de Interés General de Aragón, en el acuerdo de aprobación definitiva de dichos instrumentos. En la memoria deberán justificarse específicamente dichos módulos de reserva especiales atendiendo a las necesidades funcionales del Plan de Interés General

Dado que el PIGA se desarrolla dentro de un sector de suelo urbanizable, sus cesiones son las asignadas a las parcelas incluidas en el ámbito y que se desarrollarán cuando se lleve a cabo la urbanización del sector, si bien, derivadas de las obras de urbanización, a cargo de este PIGA se van a llevar a cabo parte de las obras de viario, zonas verdes y conexiones exteriores que forman parte de las cargas urbanísticas del SP1.

- También se incluyen, estando habilitados para ello, las determinaciones que afectan a la ordenación estructural o pormenorizada del suelo urbano (solo hay afección en la realización de conexiones con las redes de servicios e infraestructuras) y del resto del urbanizable delimitado cuando resulte estrictamente indispensable para garantizar su adecuada inserción en la trama urbana y, en particular, su conexión con las infraestructuras supramunicipales o los sistemas generales existentes o previstos, así como el establecimiento y la prestación de los servicios, indicando la forma de financiación de las actuaciones

No se consideran necesarios cambios en la ordenación estructural del suelo urbano, si bien se llevarán a cabo obra de conexión a través del mismo.

- El canon que pudiera abonarse, como carga de urbanización, al municipio o los municipios en cuyo territorio hayan de ejecutarse como contraprestación por la atribución de aprovechamiento urbanístico a esa actuación. Los acuerdos con los municipios en los que se desarrolla el Centro de Datos quedan recogidos en el Convenio interadministrativo contenido en este PIGA, en el Tomo VI.

Además, en el resto de documentos se incluye, el proyecto de urbanización (Tomo II.Libro B I.1) y el proyecto de edificación con un grado de detalle suficiente para la obtención de licencia urbanística y de actividad (Tomo II.Libro C)

Tal y como se establece en el artículo 46 de la LOTA, este documento define la clasificación y calificación urbanísticas de los terrenos que constituyan su ámbito. Además, las

determinaciones de ordenación contenidas en este documento vincularán a los instrumentos de planeamiento de los municipios afectados y prevalecerán sobre los mismos. Este PIGA, tal y como se ha indicado, solo requiere de la modificación de la ordenación del Plan Parcial aprobado y de su correspondiente reparcelación.

También se establece que el acuerdo de aprobación del Plan o Proyecto implicará la declaración de utilidad pública o el interés social de las expropiaciones que, en su caso, sean necesarias para la ejecución del mismo, llevando implícita la declaración de necesidad de ocupación, en las condiciones establecidas por la legislación de expropiación forzosa. Si bien la utilidad pública ya ha sido declarada en el acuerdo de Declaración de Interés General. Asimismo, podrá implicar, cuando se establezca motivadamente en el Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, la declaración de urgencia de las expropiaciones precisas

A su vez, el artículo 47 establece que los PIGAs podrán autorizar la urbanización, siendo directamente ejecutables, también podrán autorizar la edificación, siendo directamente ejecutable sin la necesidad de título habilitante de naturaleza urbanística. De este modo, dado que este PIGA incluye los proyectos técnicos de urbanización, edificación y conexiones, la aprobación de este PIGA se considera título habilitante para la ejecución de las obras.

1.4.2. Decreto Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón

Para la justificación de las determinaciones urbanísticas del PIGA, y teniendo en cuenta que el TRLOTA establece que la ordenación ha de ejecutarse con el grado de detalle del plan parcial, se acudirá a lo establecido en el TRLUA. Especialmente a lo recogido en el artículo 52 en el que se establecen las determinaciones de los planes parciales y en el artículo 54 en el que se establecen los módulos de reserva derivados de la ordenación urbana.

En este sentido, dado que el proyecto se desarrolla sobre un sector de suelo urbanizable ya reparcelado, las condiciones relativas a las reservas y condiciones partirán de las establecidas en el planeamiento aprobado, solo realizando la adaptación de las mismas a las modificaciones realizadas por el encaje del PIGA.

1.4.3. Estructura del documento

La estructura de este documento de adaptación urbanística es la siguiente:

1. : Documentación escrita:

1.1 Memoria informativa y memoria justificativa

1.2 Anexos a la memoria

Anexo 1: Informe de impacto de género

Anexo 2: Justificación de cumplimiento de servidumbres aeronáuticas

Anexo 3: Relación de propietarios y titulares de derechos afectados

Anexo 4: Ficha NOTEPA

2. Documentación gráfica:

2.1 Planos de información

PI.1 Situación y emplazamiento

PI.2 Planeamiento vigente. Clasificación de suelo

PI.3 Planeamiento vigente. Calificación y zonificación de suelo

PI.4 Parcelario catastral

PI.5 Topografía

PI.6 Preexistencias y servicios urbanos existentes

PI.7 Afecciones sectoriales

2.2 Planos de ordenación

P0.1 Calificación y zonificación de suelo modificada sector SP1

P0.2 Calificación y zonificación de suelo modificada ámbito PIGA

P0.3 Alineaciones y rasantes

P0.4 Red viaria

P0.5 Secciones tipo

P0.6 Infraestructuras viarias

1.5. SITUACIÓN URBANÍSTICA

El Plan General de Ordenación Urbana de La Puebla de Alfindén clasifica los terrenos de actuación de este PIGA como suelo urbanizable de uso industrial con la denominación de sector SP1.

Como se ha indicado anteriormente, el SP1 se desarrolló mediante Plan Parcial en el que se estableció la ordenación pormenorizada y que fue aprobado definitivamente en fecha 3 de diciembre de 2008. Fue objeto de una modificación posterior que data del año 2010.

Por tanto, se trata de un suelo urbanizable para el que ya está prevista la ordenación con destino al uso industrial, si bien nunca se llevó a cabo la urbanización de los terrenos por lo que no han sufrido la transformación en suelo urbano.

La ordenación aprobada de las parcelas del sector es la siguiente:

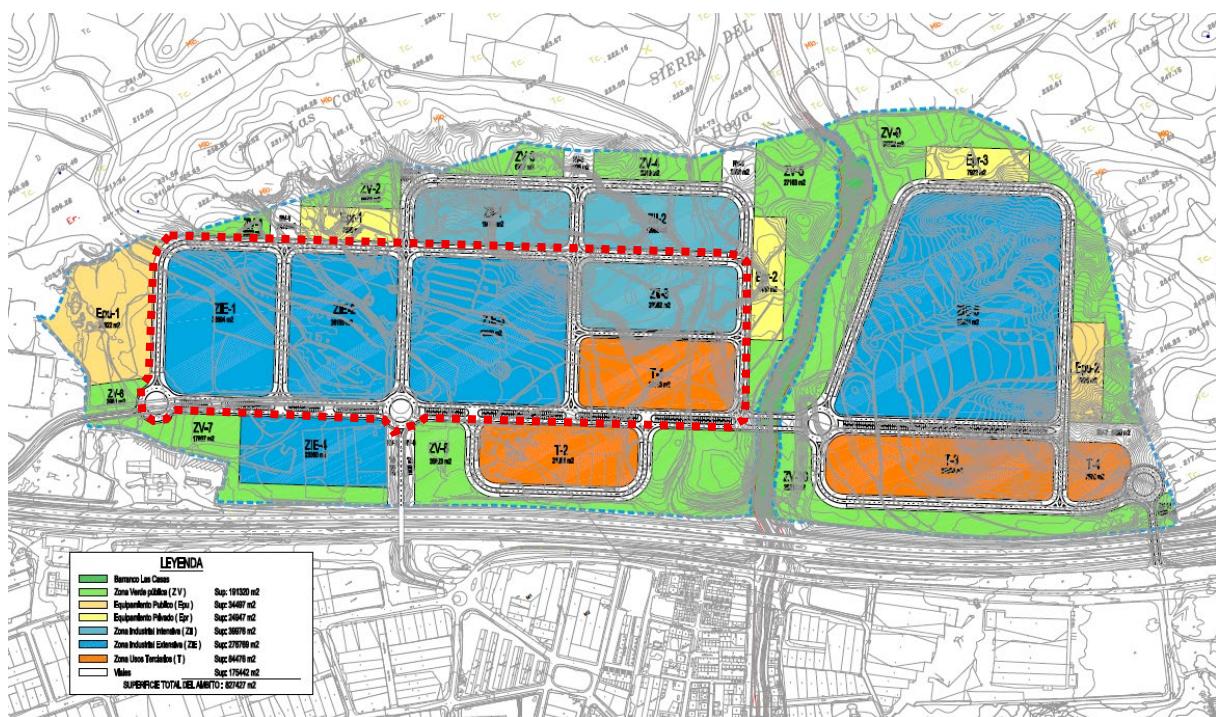


Ilustración 10. Plano de ordenación y usos pormenorizados del SP1 según Modificación nº 1 del Plan Parcial.

El resto de principales condiciones establecidas en el planeamiento parcial son:

	SUP. PARCELAS	COEF. EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE
INDUSTRIAL EXTENSIVA	247.355,00	0,85	210.252
INDUSTRIAL INTENSIVA	63.928,00	1,00	63.928
EQUIPAMIENTO PRIVADO	24.957,00	0,10	2.496
TERCIARIO	86.239,00	1,55	133.671
TOTAL LUCRATIVOS	422.479,00		410.347
ZONAS VERDES	191.320,00	1,00	
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	34.497,00		
VIARIO	179.132,00		
SISTEMA GENERAL	3.694,00		
TOTAL CESIONES	408.643,00		
TOTAL SIN SG	827.428,00		
TOTAL CON SG	831.122,00		

Tabla 1. Superficies y edificabilidades Plan Parcial Sector SP1

En relación a las condiciones urbanísticas previas el planeamiento parcial contiene un documento de Normas Urbanísticas en el que se describe la reglamentación aplicable en el ámbito, de forma resumida podemos indicar:

Superficie del sector:	827.428 m²					
Superficie uso industrial intensivo	63.928 m²					
Condiciones urbanísticas:						
Uso principal: industria tradicional, almacenaje y distribución en todas sus categorías, así como oficinas ligadas al sistema productivo, en naves aisladas.						
Ocupación máxima: no se limita						
Edificabilidad: 1 m ² /m ²						
Altura máxima: 12 metros en naves y 14 metros en oficinas y edificios representativos.						
Retranqueos mínimos: 10 metros a alineaciones y linderos						
Plazas de aparcamiento: 1/200 m ² de edificación en el interior de la parcela.						
Superficie uso industrial extensivo:	247.335 m²					
Condiciones urbanísticas:						
Uso principal: industria tradicional, almacenaje y distribución en todas sus categorías, así como oficinas ligadas al sistema productivo, en naves aisladas.						
Ocupación máxima: no se limita						
Edificabilidad: 0,85 m ² /m ²						
Altura máxima: 12 metros en naves y 14 metros en oficinas y edificios representativos.						
Retranqueos mínimos: 10 metros a alineaciones y linderos						
Plazas de aparcamiento: 1/200 m ² de edificación en el interior de la parcela.						
Superficie uso terciario:	86.239 m²					
Condiciones urbanísticas:						
Uso compatible: Industria tradicional no molesta.						
Ocupación máxima: no se limita						
Edificabilidad: 1,55 m ² /m ²						
Altura máxima: 14 metros (3 plantas)						
Retranqueos mínimos: no se exigen obligatoriamente alineaciones. A linderos 5 metros.						
Los retranqueos a linderos pueden eliminarse mediante estudio de detalle.						
Plazas de aparcamiento: 1/200 m ² de edificación en el interior de la parcela, en superficie o sótano.						
Superficie equipamientos privados:	24.957 m²					
Superficie equipamientos públicos:	34.497 m²	4,17%				
Zonas verdes	191.320 m²	23,12%	(superficie mínima necesaria según Plan Parcial 123.609 m ²)			
Viario	175.433 m²	21,20%				
Barranco						
Aprovechamiento medio	0,36 m²/m²					

Tabla 2. Condiciones urbanísticas Plan Parcial Sector SP1

Dicho esto, las parcelas afectadas por el desarrollo de este PIGA se corresponden con las siguientes calificaciones:

- ZIE-1- calificada como zona industrial extensiva y cuenta con una superficie de 36.594 m²
- ZIE-2- calificada como zona industrial extensiva y cuenta con una superficie de 36.150 m²
- ZIE-3- calificada como zona industrial extensiva y cuenta con una superficie de 52.620 m²
- ZII-3- calificada como zona industrial intensiva y cuenta con una superficie de 23.952 m²
- T-1- calificada como uso terciario y cuenta con una superficie de 25.113 m²

Por tanto, las parcelas lucrativas afectadas cuentan con una superficie de 174.429,00 m²

Además, se incluyen dentro del ámbito del PIGA el viario público que delimita cada una de estas parcelas y que cuenta con una superficie de 81.075,65 m², ascendiendo el área afectada a una superficie total de 255.504,65 m².

Las edificabilidades materializables en las parcelas incluidas dentro del ámbito del PIGA son las siguientes:

PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIFICABILIDAD	USO PRINCIPAL
T1	25.113,00	Terciario	38.925,15	Terciario
ZII3	23.952,00	Industrial intensiva	23.952,00	Industrial
ZIE 3.1	45.250,95	Industrial Extensiva	38.463,31	Industrial
ZIE 3.2	7.369,05	Industrial Extensiva	6.263,69	Industrial
ZIE2	36.150,00	Industrial Extensiva	30.727,50	Industrial
ZIE1.1	4.000,00	Industrial Extensiva	3.400,00	Industrial
ZIE 1.2	32.594,00	Industrial Extensiva	27.704,90	Industrial
SUMA	174.429,00		169.436,55	

Tabla 3. Edificabilidades materializables parcelas ámbito PIGA

1.6. ESTRUCTURA CATASTRAL

Las parcelas catastrales localizadas en el ámbito del PIGA, son las resultantes del proyecto de urbanización aprobado.

De este modo, según la sede electrónica de catastro, las parcelas incluidas son las siguientes:

PARCELA	SUPERF.	REF CATASTRAL	PROPIETARIO (SEGÚN PROY. REPARCELACIÓN)
T1	25.113,00	7721501XM8172S0000QS	SULPASA, Sociedad Urbanística Municipal, S.A.
ZII3	23.952,00	7722601XM8172S0000PS	SULPASA, Sociedad Urbanística Municipal, S.A.
ZIE 3.1	45.250,95	7522401XM8172S0000KS	Ayuntamiento La Puebla de Alfindén
ZIE 3.2	7.369,05	7522402XM8172S0000RS	Ayuntamiento La Puebla de Alfindén
ZIE2	36.150,00	7324701XM8172S0000PS	Inversiones FlomR Pamplona S.L.
ZIE1.1	4.000,00	7225102XM8172N0000IR	SULPASA, Sociedad Urbanística Municipal, S.A.
ZIE 1.2	32.594,00	7225101XM8172N0000XR	Segarra Rua, S.L.

Tabla 4. Propietarios de suelo

Además, se ve afectado parte del viario público del sector que forma parte del dominio público y carece de referencia catastral.

En relación a las parcelas afectadas por las conexiones exteriores al ámbito, cada uno de los proyectos específicos que se tramitan en paralelo a este documento contienen un apartado con el listado de parcelas afectadas y las gestiones necesarias a realizar en las mismas.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS

El objetivo fundamental de este documento es el de crear un marco normativo que permita el desarrollo del proyecto Centro de Datos La Puebla de Alfindén, recogiendo la normativa urbanística y la ordenación adecuada al uso al que se pretende destinar.

Dado que la actuación se engloba dentro de un sector de suelo urbanizable que ya cuenta con una ordenación aprobada, la ordenación y la normativa establecidas para este PIGA se ajustarán en la mayor medida posible a las determinaciones establecidas en los planeamientos vigentes, adaptando solo aquellos elementos imprescindibles para la correcta consecución de la actividad y garantizando las conexiones y la adecuada integración de la urbanización propuesta con el resto del sector una vez se materialicen las obras de ejecución del mismo.

Todas estas actuaciones se realizan en base a la Declaración de Interés General aprobada y al Convenio Urbanístico suscrito con la Administración que recoge algunas de las condiciones principales para el desarrollo del ámbito.

Los objetivos principales de la modificación del planeamiento aprobado son los siguientes:

- Delimitar dentro del suelo urbanizable SP1 un área destinada a la instalación de usos ligados a la industria tecnológica, con el fin de seguir con la propuesta de Aragón de posicionarse como destino para la ubicación de centros de datos, fomentando la atracción de inversiones y talentos tanto nacionales como internacionales.
- Poner en marcha el desarrollo de un suelo previsto en el planeamiento municipal para el suelo industrial de la localidad, creando un nuevo modelo de generación de empleo y en la vertebración del desarrollo industrial de La Puebla de Alfindén. El desarrollo repercutirá en la generación de empleo y, previsiblemente, en el

establecimiento de nueva población joven y nuevas fuentes de ingresos, aportando dinamismo en la oferta industrial.

- Adaptar el planeamiento aprobado para ajustarlo a las necesidades de ordenación, volumetría y normativa adecuadas para el desarrollo de un centro de datos, garantizando el mantenimiento de la continuidad con la red industrial del municipio y de la región. Esto conlleva la creación de una normativa urbanística específica que regule las condiciones edificatorias, edificabilidad, ocupación, alturas, retranqueos,...
- Creación de una gran parcela lucrativa capaz de acoger las necesidades del centro de datos, desarrollando en el interior de la misma, tanto las edificaciones como las instalaciones necesarias para garantizar una correcta gestión de los servicios abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica,...
- Resolver las conexiones y servicios del ámbito del PIGA, en coordinación con dar respuestas previas a los servicios del polígono completo SP1 que facilite el desarrollo posterior del resto de los terrenos.
- Justificar que se mantiene el cumplimiento de beneficios y cargas asociados a la actividad urbanística, teniendo en cuenta que el ámbito del PIGA queda incluido dentro de un sector urbanizable y que la parcela resultante debe cumplir con las cargas urbanísticas derivadas del proceso reparcelatorio aprobado para el desarrollo del sector SP1.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE UBICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

El artículo 33 del TRLOTA en su apartado segundo establece que cuando un plan o proyecto de interés general de Aragón vaya a ubicarse fuera de suelo urbanizable no delimitado o suelo no urbanizable genérico, deberá justificarse la conveniencia y compatibilidad de la ubicación con los valores propios del suelo afectado.

En base a esto, y dado que el ámbito del PIGA se engloba en un sector de suelo urbanizable delimitado, es preceptivo justificar la selección de la ubicación propuesta.

En este sentido indicar, como hecho principal, que los suelos urbanizables delimitados son los ámbitos prioritarios para el desarrollo urbano previstos por el planeamiento urbanístico, por tanto, la propuesta de implantación en el sector SP1 atiende a los criterios de ordenación territorial y temporal recogido en la planificación general del municipio.

Por otro lado, el uso de centro de datos, se engloba en los usos industriales tecnológicos, por lo que un sector de uso característico industrial se considera la ubicación más óptima para la implantación de este tipo de actividades. Los centros de datos se pueden integrar perfectamente dentro de la trama urbana industrial, ya que no se trata de actividades contaminantes ni con producción de residuos que puedan afectar a las actividades del entorno, hechos que podrían hacer recomendable su implantación en suelos calificados como no urbanizables y alejados de núcleos urbanos.

En conclusión, la ubicación seleccionada responde a las previsiones de la ordenación recogida en el planeamiento general de La Puebla de Alfindén, considerando que, teniendo en cuenta que se va a desarrollar una actividad industrial, la ubicación más idónea es el suelo

industrial de la localidad y que la ubicación en suelo urbanizable delimitado pendiente de urbanización permite adaptar la ordenación propuesta a las necesidades de la actividad sin necesidad de clasificar nuevos suelos ni desarrollar actividades en suelos no urbanizables para los cuales el planeamiento general o no los ha incluido en el modelo de evolución urbana del municipio o ha previsto preservarlos de actuaciones de urbanización

2.3. ORDENACIÓN PROPUESTA

2.3.1. Descripción de la ordenación

El ámbito donde se va a desarrollar la actividad, cuenta con una superficie de 255.504,65 m² de los cuales 174.429 m² se corresponden con las parcelas originales ZIE 1.1, ZIE 1.2, ZIE 2, ZIE 3.1, ZIE 3.2, ZIII 3 y T1 y el resto, 81.075,65 m² con viales propios del polígono industrial proyectado. Este ámbito ocupa la parte central de la delimitación del sector SP1 localizada al oeste del barranco.

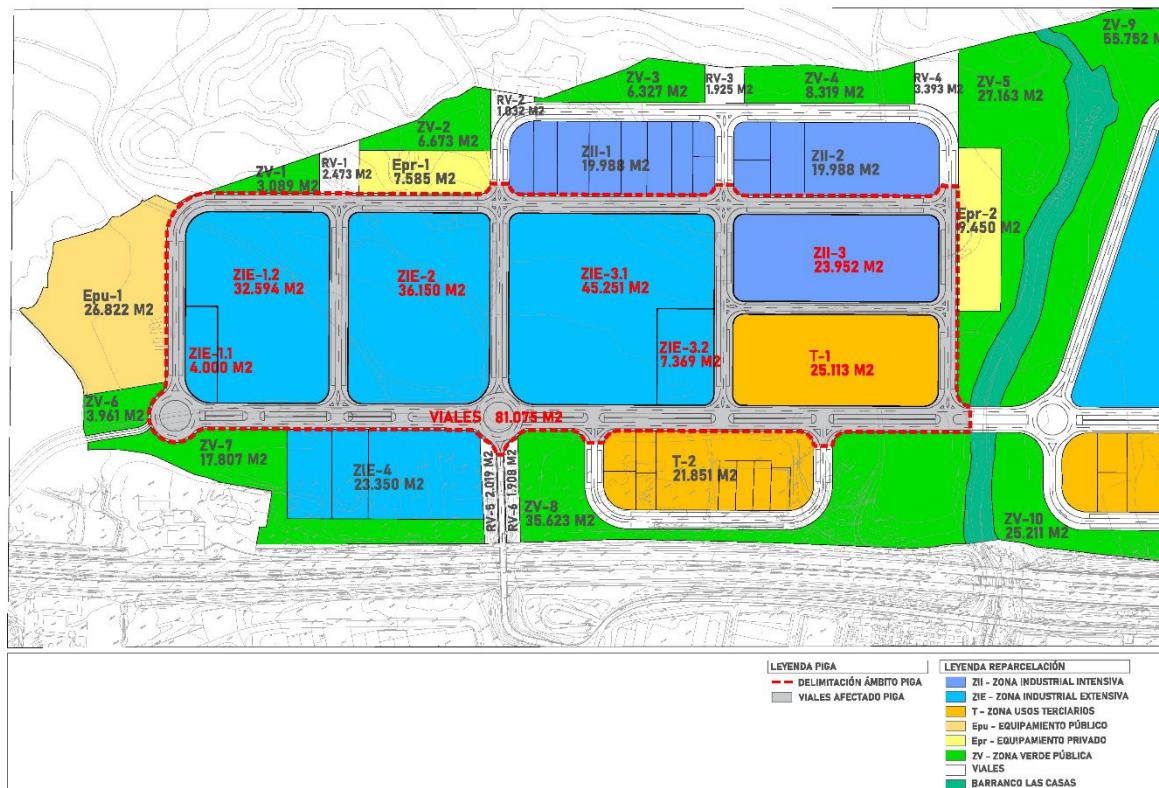


Ilustración 11. Ámbito del PIGA sobre ordenación existente

La ordenación existente de la zona está conformada por cinco manzanas de diferentes dimensiones, que cuentan con diferentes superficies. Esta zonificación está pensada para la implantación de industrias de tamaño medio-grande en una trama viaria de carácter ortogonal. Dado que la actividad de centro de datos funciona a modo de campus, es decir mediante el desarrollo de varios módulos interconectados requiere de una parcela única de gran superficie, donde se puedan implantar tanto las edificaciones como los servicios necesarios de la actividad.

Para ello se propone la modificación de la ordenación existente, creando una gran manzana que integre las siete parcelas incluidas en el ámbito del PIGA, y los viarios intermedios lo que supone el trazado de una manzana de 192.880,16 m² que se convertirá en el centro del polígono industrial.

PARCELA PROPUESTA PIGA	SUPERFICIE (M2)
PARCELA	192.880,16
VIALES	62.624,49
TOTAL DELIMITACIÓN PIGA	255.504,65

Tabla 5. Superficies ámbito PIGA

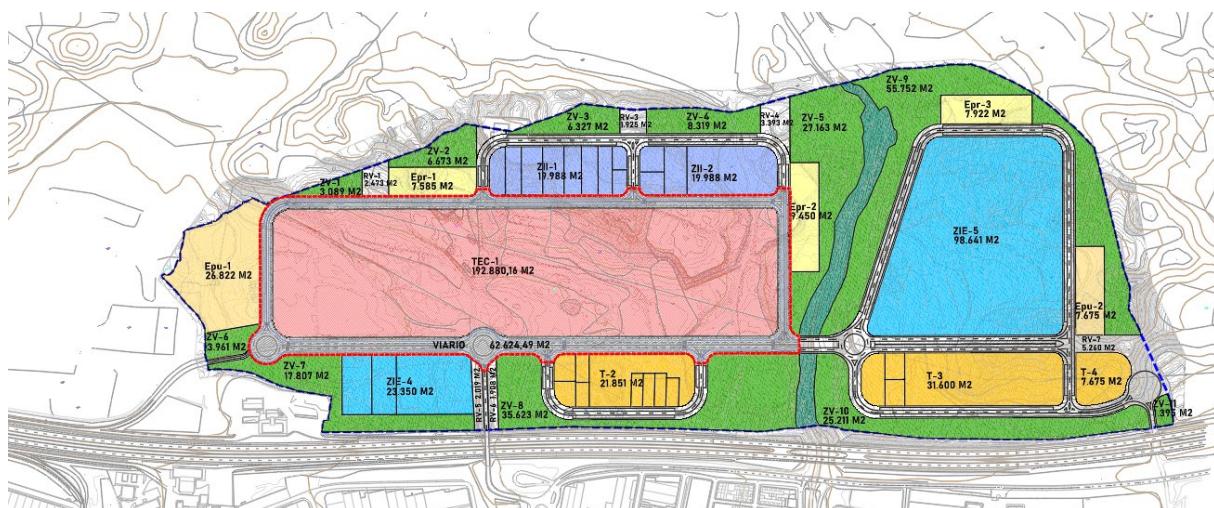


Ilustración 12. Nueva ordenación propuesta

Así mismo, será necesario modificar la normativa urbanística recogida en el planeamiento parcial para dar cabida al uso que se pretende llevar a cabo.

2.3.2. Sistema viario

La creación de una macro manzana de uso productivo tecnológico implica la alteración de las circulaciones del sector SP1, ya que conlleva la supresión de varios viales transversales. En cualquier caso, al mantener las conexiones de los frentes oeste y este del ámbito del PIGA, la alteración viaria ni imposibilita ni dificulta la llegada a ninguna parcela.

Dado que no se modifican los viales longitudinales no hay alteración de las conexiones previstas en la ordenación vigente, ni con la autovía A-2, ni con el puente existente sobre la misma, ni con el puente sobre el barranco de las Casas previsto en la ordenación aprobada.

Los viales interiores a las parcelas lucrativas que se agrupan dejan de ser necesarios por lo que se propone desafectarlos y que pasen a formar parte del suelo lucrativo, formando un gran solar de suelo lucrativo.

Dada la topografía del terreno y para asegurar la accesibilidad de todas las parcelas, el diseño de las rasantes de los viales debe resolver las diferencias de cotas existentes garantizando un uso adecuado por el tráfico pesado y la formación de parcelas que sean aptas para la edificación, al mismo tiempo que garantiza las correctas conexiones con el resto del viario del sector y con las vías existentes. Para ello, el proyecto de urbanización ha analizado la geometría de todos los viales del sector SP1, determinando de este modo, las rasantes a las que se ubicará cada uno de los viales del sector industrial.

2.3.3. Aprovechamiento urbanístico, edificabilidad y ocupación

Las parcelas lucrativas incluidas en el ámbito del PIGA cuentan con un aprovechamiento, una edificabilidad y unas condiciones urbanísticas asignadas en el proyecto de urbanización, el cual recoge también las cargas aplicables a dichas parcelas.

El aprovechamiento adjudicado a las parcelas incluidas en la delimitación del PIGA, tal y como se recogen en apartados anteriores, es el siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN	APROVECH.
T1	25.113,00	Terciario	38.925,15	No se limita	38.925,15
ZII3	23.952,00	Ind. Intensiva	23.952,00	No se limita	14.371,20
ZIE 3.1	45.250,95	Ind. Extensiva	38.463,31	No se limita	23.077,98
ZIE 3.2	7.369,05	Ind. Extensiva	6.263,69	No se limita	3.758,22
ZIE2	36.150,00	Ind. Extensiva	30.727,50	No se limita	18.436,50
ZIE1.1	4.000,00	Ind. Extensiva	3.400,00	No se limita	2.040,00
ZIE 1.2	32.594,00	Ind. Extensiva	27.704,90	No se limita	16.622,94
SUMA	174.429,00		169.436,55		117.231,99

Tabla 6. Aprovechamiento asignado a las parcelas del ámbito del PIGA

Por tanto, la superficie de viales a desafectar asciende a 18.451,16 m², obtenida como resta de la parcela lucrativa resultante y las superficies de las parcelas generadas en el proyecto de reparcelación del sector SP1 integradas en el ámbito.

En relación a las condiciones de ocupación, no hay limitación ni para el uso industrial ni para el terciario.

Por tanto, y tal y como se ha explicado, la propuesta es la creación de una parcela que asuma la totalidad del aprovechamiento de las parcelas aportadas, el cual se repartirá en la superficie de la parcela resultante que integra las parcelas lucrativas aportadas y los viales anteriores, que por tanto contará con la siguiente configuración.

PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIFICABILIDAD	OCCUPACIÓN
TEC 1	192.880,16	Industria Tecnológica	169.436,55	No se limita

Tabla 7. Condiciones urbanísticas parcela resultante

Esto supone que no se pretende modificar el aprovechamiento ni la edificabilidad asignada al sumatorio de las parcelas que se pretenden agrupar. Tampoco es necesario modificar la ocupación, puesto que no está limitada en el planeamiento vigente.

Se propone la modificación del número de aparcamientos necesarios en función de la superficie, ya que las actividades tecnológicas ligadas a centros de datos, requieren de mucha superficie construida para albergar los servidores, pero los puestos de trabajo generados por la actividad se concentran en las zonas de oficinas y operativas, no estando ligadas las necesidades de personal, y por tanto de aparcamientos, a la superficie construida total de la actividad, siendo éstas mucho menores.

También se propone un incremento de las alturas permitidas y los elementos permitidos sobre altura máxima, así como unos criterios de medición de alturas para edificaciones en callejones en pendiente. Esto se debe a que las alturas necesarias para las salas de servidores incorporando las instalaciones necesarias, son significativas y que, sobre las cubiertas, se pretende la instalación de sustanciales instalaciones de climatización.

Por otra parte, dado que los diferentes usos de las parcelas cuentan con diferentes coeficientes de edificabilidad, siendo 1,55 para el uso terciario, 1,00 para la zonificación industrial intensiva y 0,85 para la zonificación industrial extensiva, la edificabilidad del uso de Industria Tecnológica se propone en 0,878 m²t/m²s de parcela neta, como resultado de dividir la edificabilidad máxima de cada parcela aportada por la superficie total de la parcela resultante del sumatorio de las parcelas aportadas y los viales interiores. Resultando el coeficiente de edificabilidad bruta del ámbito del PIGA en 0,663 m²t/m²s.

2.3.4. Cesiones y módulos de reserva

Este PIGA se propone dentro de un sector de suelo urbanizable ya reparcelado aunque pendiente de la urbanización necesaria para la conversión de las parcelas en solares.

La parcela resultante de la agregación de las siete parcelas aportadas al ámbito del PIGA recogerá el sumatorio tanto de los beneficios como de las cargas asignadas a las mismas en el proyecto de reparación del sector industrial SP1.

Dado que no se propone el incremento de edificabilidad ni de la densidad del uso industrial ya previsto en el planeamiento, no se considera necesario aplicar nuevos módulos de reserva conforme a lo establecido en el artículo 86.2 del TRLUA, siendo únicamente necesario que la parcela resultante asuma las cargas derivadas del sumatorio de las parcelas que integra.

De este modo, las cesiones y los módulos de reserva, zonas verdes y equipamientos, cesiones de viario y 10% de aprovechamiento municipal ya han sido cedidas en el proyecto de re-parcelación durante la gestión del SP1, quedando solo pendiente la ejecución material de las obras que lleve a cabo la transformación física de cada uno de los usos. Por tanto, las

cesiones aplicables al ámbito PIGA se materializarán cuando se lleve a cabo la ejecución de la urbanización del sector y quedarán, de este modo, tras la ejecución del PIGA, pendientes de ejecución, salvo aquellas que se llevan a cabo derivadas del proyecto de urbanización del PIGA, como son el viario incluido en la delimitación con las redes que discurren por el mismo, parte de las zonas verdes y parte de las infraestructuras exteriores de conexión.

De este modo, la parcela lucrativa contenida en el PIGA, está obligada a participar en el coste de las cargas de urbanización del resto del sector SP1 en proporción igual al sumatorio de las cargas de las parcelas que engloba. Dado que en desarrollo de este PIGA se van a realizar obras que quedarán al servicio del sector y que, por tanto, serán compensadas de la cuenta de liquidación final de la urbanización del SP1.

Este documento valora los costes de urbanización que desarrolla y que suponen un adelanto de las obras de urbanización del resto del polígono.

A continuación, se indican, las cesiones recogidas en el planeamiento parcial en función de los establecido en la normativa vigente en el momento de su aprobación, las cesiones recogidas en planeamiento parcial y las cesiones que aplicarían según la legislación vigente.

	CESIONES MINIMAS S/ PLAN PARCIAL	CESIONES PLAN PARCIAL	CESIONES TRLUA
ZONAS VERDES	18/100M2T 73.862,26		0,08 66.194,24
	10% SUP SECTOR 82.742,80		
ZONAS VERDES TOTALES	123.777,39	191.320,00	66.194,24
EQUIP. EDUCATIVO COMO ZONAS VERDES	10M2/100M2T 41.034,59		
EQUIP. POLIVALENTE	4% SECTOR 33.097,12		
EQUIPAMIENTOS TOTALES	33.097,12	34.497,00	
APARCAMIENTOS (la mitad en espacio público)	1UD/100 M2T 2.051,73		1UD/100 M2T 2.051,73
APARCAMIENTOS TOTALES	2.404,00	2.883,00	2.051,73

Tabla 8. Cesiones establecidas en el Plan Parcial del Sector SP1 y cesiones según TRLUA

Si bien hay algunas peculiaridades, que es necesario prever:

- Una de las parcelas de cesión del 10% de aprovechamiento prevista en la reparcelación del Plan Parcial del sector SP1, se corresponde con la parcela ZIE 3.1, es decir una de las parcelas incluidas en el ámbito del PIGA y por tanto, será necesaria la adquisición de la misma para pasar a darle un uso lucrativo privado.
- Se ve reducida la superficie de viario del sector SP1 dado que la parcela resultante se obtiene por agregación de las parcelas lucrativas aportadas, incorporando los viales interiores.

Teniendo en cuenta que la normativa no establece una reserva mínima de suelo para uso viario, no hay afección a las reservas mínimas legales.

En relación al número de aparcamientos necesarios;

- El planeamiento parcial indica que existen 2.883 plazas de aparcamiento en viario público en el sector, siendo superior a la dotación necesaria que establece en 2.404 plazas (considerando una edificabilidad máxima de 408.663 m², al excluir edificabilidad dotacional.) Por tanto y teniendo en cuenta la ratio de 1 plaza por cada 100 m² construidos, y situándose la mitad en espacio público, se considera que dicho valor es una errata y que se corresponde con 2.044.
- Dicho esto, teniendo en cuenta la edificabilidad máxima del sector de 410.347 m² (según reparcelación aprobada), según el TRLUA, la dotación mínima de aparcamiento asciende a 2.052 plazas

Por lo tanto podemos comparar lo previsto en el Plan Parcial con los mínimos exigidos por TRLUA, desglosando a su vez, dentro y fuera del ámbito PIGA en función de la edificabilidad de cada uno:

PLAZAS PREVISTAS EN PLAN PARCIAL APROBADO			
Según Plan Parcial		Mínimas según TRLUA	
Plazas en viales Plan Parcial SP1		Plazas mínimas según Plan Parcial SP1	
2.883 plazas		2.052 plazas	
Plazas en viales ámbito PIGA	Plazas en viales resto sector	Plazas exigibles en viales ámbito PIGA	Plazas exigibles en viales resto sector
1.478 plazas	1.465 plazas	847 plazas	1.205 plazas

Tabla 9. Análisis de plazas de aparcamiento

Con la modificación de ordenación y de sección viaria de los viales del ámbito del PIGA, el número de plazas de aparcamiento localizadas en viario público asciende a 727, por lo que no alcanzan las 847 plazas que serían exigibles en función de las ratios indicadas de la ordenación del sector global.

En relación a esto, la dotación de plazas de aparcamiento necesaria para el uso de centro de datos está cubierta por la reserva prevista en el interior de la parcela, y no es una actividad que genere aparcamiento de tráfico pesado en los viales, por lo que la reserva de suelo para aparcamientos en el exterior del campus se considera innecesaria, y por tanto podríamos prescindir de las 847 plazas que corresponden a su edificabilidad. Esto permite reducir el número de estacionamientos exteriores sin que esto genere un perjuicio para las futuras actividades que se puedan llevar a cabo en el resto del sector cuando éste se ejecute.

Ejecutando 727 plazas de aparcamiento en los viales del ámbito del PIGA, la merma de aparcamientos es solo de 120 plazas (diferencia entre las 847 que podríamos eliminar y las 727 que ejecutamos) resultando una propuesta muy eficiente para el desarrollo del estacionamiento en el polígono industrial.

De este modo las cesiones del polígono, una vez aprobado este PIGA, quedarán de la siguiente manera:

	PLAN PARCIAL	TRAS PIGA
ZONAS VERDES TOTALES	191.320,00	191.320,00
EQUIPAMIENTOS TOTALES	34.497,00	34.497,00
APARCAMIENTOS	2.883,00*	1.932,00**
RED VIARIA	179.132,00	160.680,84
SISTEMA GENERAL	3.694,00	3.694,00

*Siendo el mínimo exigible por normativa de 2.052 plazas

**Asumiendo nula la necesidad de aparcamiento en viario público para el Centro de datos, si bien se ejecutarían 727 plazas en el ámbito PIGA y manteniendo la dotación mínima para el resto de edificabilidad del polígono de 1.205 plazas

Tabla 10. Superficies de cesión del sector SP1 tras aprobación del PIGA

2.4. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE

Teniendo en cuenta la ordenación y el marco normativo establecido en el planeamiento aprobado para el sector industrial SP1 y dadas las necesidades aplicables al uso de centro de datos, se concluye que la clasificación y la calificación global del suelo se ajusta a las necesidades de este PIGA si bien la ordenación vigente no se ajusta a las condiciones de la actividad que se pretende desarrollar, por lo que se propone la creación de un ámbito, dentro de la delimitación del SP1, en el que se modifica la ordenación aprobada.

2.4.1. Clasificación y uso del suelo

Dicho esto, el PIGA no modifica la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable, ni el uso característico del ámbito que es el productivo industrial.

La reordenación viaria y parcelaria propuesta atiende a criterios de necesidades organizativas de la actividad, que desarrolla sus edificaciones en una gran parcela a modo "campus tecnológico", que integra los volúmenes edificatorios, la subestación eléctrica y el resto de instalaciones necesarias para llevar a cabo la actividad, así como la urbanización y circulaciones necesarias para la conexión entre edificios e instalaciones.

2.4.2. Zonificación

El uso de centro de datos, se entiende que puede englobarse en los usos industriales, si bien para establecer las condiciones concretas de ordenación de la parcela resultante del PIGA, se propone la incorporación de una nueva zonificación denominada Industria Tecnológica.

La normativa aplicable al sistema viario será la recogida en el planeamiento parcial aprobado, así como las condiciones establecidas para las parcelas de cesiones de zonas verdes y equipamientos que fueron cedidas en función de la reparcelación realizada y deberán urbanizarse para ser entregadas a la administración con el desarrollo del proyecto de ejecución del sector SP1.

No se modifican las zonificaciones recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial ni el resto de condiciones aplicables fuera de los límites de la definición del PIGA.

Se garantiza, en la documentación gráfica de proyecto, la continuidad de la red viaria del PIGA con el resto del sector SP1, de forma que, cuando se redacte y desarrolle la urbanización del ámbito restante del sector industrial se pueda llevar a cabo el correcto conexionado de la red viaria, los servicios y las zonas dotacionales.

2.4.3. Compatibilidad de actuaciones

Dado que al ámbito del PIGA se encuentra inmerso en el ámbito del sector SP1 es necesario que las actuaciones realizadas al amparo del PIGA sean acordes con las previstas para el desarrollo del sector. Este hecho es fundamental en el caso de las conexiones y actuaciones necesarias para el desarrollo del PIGA que se desarrollen en terrenos exteriores al ámbito delimitado y, en especial, a aquellas que atraviesen los suelos del sector urbanizable.

En este sentido, las actuaciones de saneamiento de aguas pluviales del ámbito PIGA requieren de varias instalaciones de laminación de aguas previamente a su vertido al barranco de Las Casas, con el fin de que, en caso de avenida, la descarga de los caudales al barranco se pueda controlar y amortiguar en el tiempo.

No existen suelos de zonas verdes dentro del ámbito del PIGA para ubicar estas instalaciones de laminación de aguas pluviales. Por ello, teniendo en cuenta que son necesarias y darían servicio, no solo al ámbito del PIGA sino a toda la delimitación oeste del sector SP1, se propone localizarlas en las Zonas Verdes denominadas ZV-7 y ZV-8. Se aprovechará para adecuar la zona verde que queda en el entorno de las balsas lo que supondrá el desarrollo de parte de las cesiones de zonas verdes del sector.

En relación a las cesiones de zonas verdes, el sector SP1 cuenta con una superficie total de 191.320, 00 m²

Dentro de las zonas verdes en las que se ubicarán las balsas, este PIGA urbanizará:

- Zona verde ZV 7, cuenta con 17.807 m² de los que se urbanizarán 8.226,24 m².
- Zona verde ZV 8, cuenta con 35.623 m² de los que se urbanizarán 14.681,97 m².

Por tanto, el PIGA urbanizará una superficie de zona verde total del SP1 de 22.908,21 m², incluyendo el espacio destinado a las balsas de laminación de pluviales

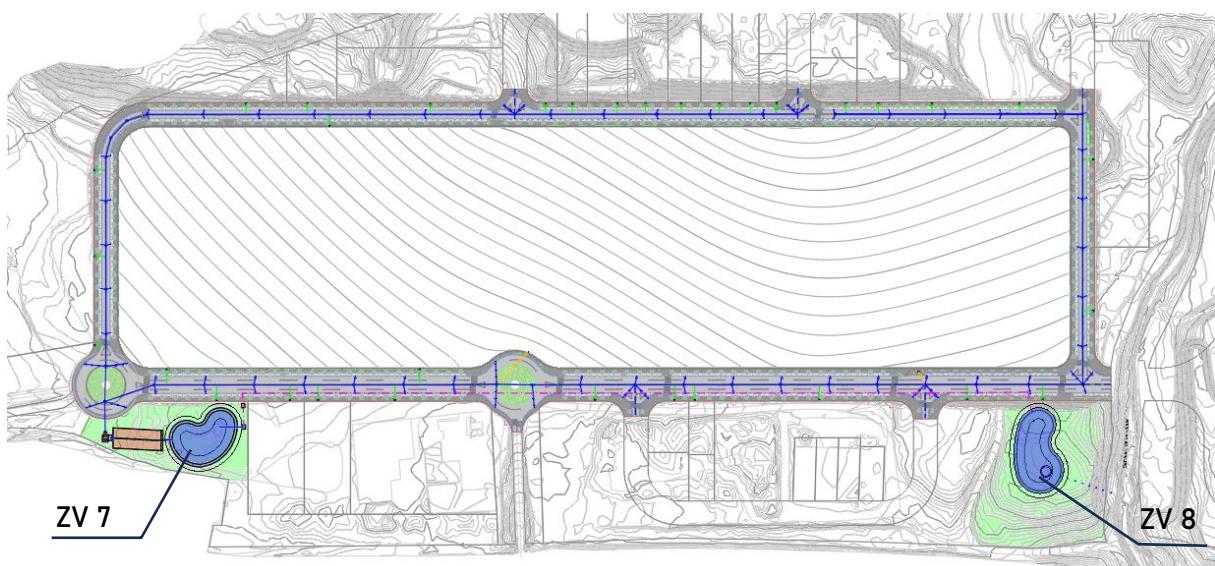


Ilustración 13. Zonas verdes a urbanizar (entorno balsas)

Mismo criterio se seguirá con las redes y servicios de conexión que se localizan fuera del ámbito del PIGA pero dentro del sector SP1, los trazados, diseños y características de los mismos se han realizado teniendo en cuenta la ordenación y las condiciones establecidas en el planeamiento parcial aprobado de forma que puedan aprovecharse e integrarse en la urbanización del sector cuando se lleve a cabo la ejecución de la misma.

2.5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR SP1.

La ordenación propuesta se ha realizado en base a varios criterios:

- Crear una parcela lucrativa de grandes dimensiones que permita el desarrollo del campus.
- Mantener al máximo la ordenación aprobada del sector SP1.
- Garantizar la conectividad vial del sector

Con estas premisas el desarrollo del PIGA se integra de forma armónica en el SP1 y si bien, reduce las conexiones viarias, no impide flujo ni conexión ninguna entre parcelas resultantes ni con el entorno circundante.

En relación a las condiciones edificatorias que se proponen, no presentan diferencias significativas con las previstas para el resto de zonificaciones industriales previstas en el planeamiento parcial, salvo en las alturas, ya que el Centro de Datos requiere de alturas superiores a la industria tradicional. Dado que la parcela propuesta en este PIGA, se encuentra en el centro del polígono, separada de la autovía, y que la topografía del sector SP1 asciende de cota hacia el noreste, se minimiza la afección que pueda tener este hecho, respecto a la visual desde la autovía y en relación a las parcelas que quedan en la parte posterior del PIGA.

2.6. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LA PROPUESTA

2.6.1. Descripción de la urbanización

El proyecto de urbanización contenido en la documentación del PIGA describe todas las obras necesarias para la ejecución de los trabajos de transformación del suelo. Por tanto, se remite al mismo para conocer las condiciones concretas de la misma.

En cualquier caso, a modo de resumen, el documento contiene:

- Diseño viario
- Diseño de infraestructuras urbanas.
- Diseño de medios de evacuación de pluviales del ámbito oeste del polígono
- Diseño de la acometida de agua al sector SP1.
- Diseño de la acometida eléctrica al sector SP1

La aprobación del proyecto de urbanización se producirá mediante la aprobación del PIGA tal y como se recoge en el artículo 47.1 del TRLOTA. Los proyectos que se redacten con posterioridad a la aprobación del PIGA se someterán al régimen común de autorizaciones administrativas que procedan en función de la tipología de la obra.

2.7. CARACTERÍSTICAS DE LOS SUELOS LÍMITROFES

El ámbito delimitado por el PIGA está envuelto íntegramente por el suelo urbanizable industrial del sector SP1.

Dicho esto, hay que tener en cuenta que la situación actual de los terrenos es suelo rústico, al no haberse ejecutado las obras de urbanización que transformarían el ámbito en suelo urbanizado pero que el destino de los mismos es transformarse en suelo urbanizado de uso industrial que se sume a las superficies de este uso existentes en el municipio.

La caracterización de los suelos limítrofes, por tanto, está condicionado a dos situaciones urbanísticas, la actual situación de suelo rústico y la futura de suelo urbanizado y ambas tendrán que tenerse en cuenta de cara a las actuaciones a realizar. En este sentido, las obras a desarrollar fuera del ámbito del PIGA y que atravesen suelos del sector SP1 se realizarán de forma que se respete la futura ordenación de los terrenos. Con esto se pretende, por un lado, que las obras que se ejecuten no supongan una carga extra sobre las obligaciones urbanizadoras del sector SP1 y, por otro lado, que aquellas instalaciones cuyo destino vaya a ser finalmente compartido con el resto del polígono cuenten con las condiciones, dimensiones, trazado y características para ser incorporado al proyecto de urbanización del SP1, cuando se lleve a cabo.

Por lo demás, otro aspecto relevante es la topografía del terreno que se caracteriza por contar con significativas diferencias de cota que originan la necesidad de un movimiento de tierras que prepare el terreno para acoger los viales y la explanación de las parcelas edificables en las que se desarrollarán las edificaciones.

El proyecto de urbanización ha definido las rasantes de las calles del PIGA previendo su continuidad con el resto de calles del polígono y considerando las actividades preexistentes, cuyos accesos se desarrollan o desarrollarán a través de los viales ejecutados en aplicación de este PIGA. También incluye la explicación general de la parcela resultante.



Ilustración 14. Ámbito del PIGA sobre ortofoto

2.8. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

En resumen, los datos de la ordenación planteada son los siguientes:

- Situación de la ordenación del sector SP1 antes y después del PIGA:

SUPERFICIES ORDENADAS		
	REPARCELACIÓN SP1	TRAS PIGA
INDUSTRIAL EXTENSIVA	247.355,00	121.991,00
INDUSTRIAL INTENSIVA	63.928,00	39.976,00
EQUIPAMIENTO PRIVADO	24.957,00	24.957,00
TERCIARIO	86.239,00	61.126,00
INDUSTRIA TECNOLÓGICA	0,00	192.880,16
ZONAS VERDES	191.320,00	191.320,00
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	34.497,00	34.497,00
VIARIO	179.132,00	160.680,84
SISTEMA GENERAL	3.694,00	3.694,00
TOTAL SIN SG	827.428,00	827.428,00
TOTAL CON SG	831.122,00	831.122,00

Tabla 11. Superficies de ordenación del sector SP1 tras aprobación del PIGA

- Reparto de las edificabilidades:

EDIFICABILIDADES ORDENADAS		
	REPARCELACIÓN PP SP1	TRAS PIGA
INDUSTRIAL EXTENSIVA	210.251,75	103.692,35
INDUSTRIAL INTENSIVA	63.928,00	39.976,00
EQUIPAMIENTO PRIVADO	2.495,70	2.495,70
TERCIARIO	133.670,45	94.745,30
INDUSTRIA TECNOLÓGICA	0,00	169.436,55
TOTAL	410.345,90	410.345,90

Tabla 12. Edificabilidades resultantes en sector SP1 tras aprobación del PIGA

- Cesiones previstas en el sector SP1, antes y después de la aprobación del PIGA:

	REPARCELACIÓN PP SP1	TRAS PIGA
ZONAS VERDES TOTALES	191.320,00	191.320,00
EQUIPAMIENTOS TOTALES	34.497,00	34.497,00
APARCAMIENTOS	2.883,00	1.932,00
RED VIARIA	179.132,00	160.680,84
SISTEMA GENERAL	3.694,00	3.694,00

Tabla 13. Cesiones resultantes en sector SP1 tras aprobación del PIGA

- Ordenación dentro del ámbito del PIGA:

PARCELA PROPUESTA PIGA	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2T)
PARCELA TEC-1	192.880,16	169.436,55
VIALES	62.624,49	
TOTAL DELIMITACIÓN PIGA	255.504,65	169.436,55

Tabla 14. Condiciones urbanísticas ámbito PIGA

2.9. GESTIÓN DEL ÁMBITO

2.9.1. Delimitación de unidad de ejecución

Asumiendo que las obras recogidas en este documento requieren de la transformación urbanística de los suelos afectados, la ejecución de los mismos se desarrolla mediante una actuación integrada. Por tanto, para el desarrollo de la misma es necesario que el planeamiento que establece la ordenación pormenorizada, que en este caso se desarrolla en el presente documento, defina la delimitación de unidades de ejecución. En el caso que nos ocupa, se delimita una única unidad de ejecución de suelo urbanizable delimitado que abarca todo el ámbito PIGA.

2.9.2. Proyecto de reparcelación

De forma simultánea a este documento se tramita un proyecto de reparcelación que tiene como finalidad modificar la ordenación recogida en el planeamiento parcial aprobado para configurar una única parcela de grandes dimensiones que acoja la actividad de centro de datos. Se pretende conformar una gran parcela de uso industrial tecnológico denominada TEC-1.

De esta forma, dicho documento recoge las parcelas resultantes de la reparcelación aprobada del sector SP1 (a pesar de no haberse llevado a cabo la urbanización) para hacer una nueva distribución adaptada a las necesidades de la actividad, que se materializará en una gran parcela resultante que recoja las parcelas lucrativas aportadas incluidas en el ámbito del PIGA y los viales interiores a dichas parcelas, quedando el vial perimetral como viario público.

La adquisición de las parcelas que pasarán a formar parte de la parcela lucrativa se realizará por expropiación.

2.9.3. Proyecto de urbanización

De forma simultánea a este documento se tramita un proyecto de urbanización que tiene como finalidad recoger y describir las obras necesarias para llevar a cabo la urbanización del ámbito del PIGA en base a la nueva ordenación propuesta. Este proyecto de urbanización recoge todas las obras de conexión necesarias, incluyendo las exteriores al polígono, para garantizar la dotación de los servicios necesarios para la urbanización y la actividad a desarrollar.

Las obras de urbanización se proyectan de tal forma que garanticen la viabilidad de la continuidad de los viarios, servicios y demás instalaciones con los trazados del resto de viales del polígono cuando se desarrolle.

2.9.4. Sistema de gestión

Tal y como se establece en el artículo 122 del TRLUA, con el planeamiento que establece la ordenación pormenorizada y/o con la delimitación de la unidad de ejecución, se establecerá el sistema de gestión que se considere más adecuado para la actuación.

Según el proyecto de reparcelación del Sector SP1, el sistema de actuación previsto para llevar a cabo la gestión del mismo es el de cooperación.

En este caso, para el ámbito del PIGA, el sistema de ejecución propuesto es el de expropiación.

3. CONEXIONES A LAS REDES GENERALES

3.1. CONEXIONES VIARIAS

El vial en anillo que rodea la parcela destinada a centro de datos permite las conexiones actuales con el núcleo urbano de La Puebla de Alfindén a través del puente sobre la autovía A-2 y la salida directa a la autovía a través de la vía de aceleración existente.

Cuando se lleve a cabo el desarrollo de la urbanización del sector SP1, el viario urbanizado conectará con el resto de viarios del sector.

3.2. CONEXIÓN A LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Para el abastecimiento de agua de la parcela del Centro de Datos y para abastecer las necesidades del sector SP1, cuando este se desarrolle, será necesaria la ejecución de un nuevo depósito, en sustitución del existente que se encuentra fuera de ordenación, que será demolido, el cual se conectará con el depósito principal municipal, de forma que esta nueva instalación asegure el abastecimiento de agua al polígono.

3.3. CONEXIÓN A LA RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

La red de saneamiento de aguas fecales se conectará a la red general existente en el núcleo urbano de La Puebla de Alfindén mediante una conexión que se producirá por el barranco de Las Casas, bajo la Autovía A-2.

La red de saneamiento de aguas pluviales, se verterá al barranco, bajo los criterios y condicionantes establecidos por la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Dado que el PIGA prevé el vertido a la red municipal de las aguas residuales derivadas del desarrollo urbanístico, los promotores del mismo deberán hacer frente en concepto de cargas urbanísticas, del coste para el tratamiento de aguas residuales, en función de lo recogido en las ordenanzas de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración 2022-2027, que establece:

En suelos industriales, 150 euros por habitante equivalente, de acuerdo con el vertido previsto en la actuación urbanística, en caso de que se pueda calcular de forma fiable a partir del conocimiento de la actividad concreta a implantar. En defecto de previsión al respecto, 4,80 euros por metro cuadrado construible o edificable de uso industrial, con el límite de la superficie total de solares industriales; en caso de actuaciones diseñadas específicamente para el desarrollo de actividades de naturaleza logística o comercial, las cargas quedan fijadas en 1,60 euros por metro cuadrado construible o edificable, con el límite de la superficie total de solares industriales.

Asumiendo que el uso de centro de datos en relación a la producción de vertido de aguas residuales se asemeja más al uso comercial o logístico (ya que funciona en circuito cerrado, salvo la zona de oficinas), se asume que se puede aplicar la ratio de 1,6 € por metro cuadrado construible de uso industrial (169.436,55 m²t), con el límite de superficie de la parcela de uso industrial (192.880,16 m²), , el canon de saneamiento asciende a la cantidad a abonar de 271.098,48 €.

3.4. CONEXIÓN A LA RED ELÉCTRICA

La conexión eléctrica deberá consensuarse con la compañía suministradora, en cualquier caso, se propone, para abastecimiento eléctrico del polígono, la conexión con la SET Malpica-Alfindén previo cruce de la autovía A-2.

3.5. CONEXIÓN A LA RED DE TELECOMUNICACIONES

La conexión de telecomunicaciones para el polígono se realiza a la red existente en el núcleo urbano de La Puebla de Alfindén en dos puntos, a través de un cruce sobre el puente que cruza la autovía y por el paso bajo del barranco de las Casas.

4. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Ártículo 1. Objeto

Estas normas se desarrollan con el objeto de establecer la regulación normativa pormenorizada aplicable a la parcela TEC-1 destinada a Centro de Datos. De esta forma, la normativa aquí descrita pretende crear una nueva zonificación que complemente las ya prevista en las Normas Urbanísticas vigentes en el ámbito tras la aprobación del Plan Parcial del desarrollo del sector SP1.

Ártículo 2. Ámbito de aplicación

Las presentes ordenanzas afectan a todas las actividades, construcciones, instalaciones y usos del suelo que se realicen en el ámbito delimitado por el PIGA.

TÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES

Ártículo 3. Condiciones previas

Dado que el ámbito del PIGA se encuentra englobado dentro del ámbito del sector de suelo urbanizable industrial SP1, en todo lo no previsto en este documento, le será de aplicación lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial aprobado, de lo recogido en el Plan General de ordenación Urbana de La Puebla de Alfindén y, en su caso, en la legislación urbanística.

Ártículo 4. Interpretación

En la interpretación de los documentos del plan prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas cumpliendo simultáneamente que cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.

Ártículo 5. Ejecutividad, vigencia y subsidiariedad

Estas Normas y cuantos documentos, escritos o gráficos, integren este documento de Adaptación Urbanística del PIGA el Centro de Datos La Puebla de Alfindén, serán plenamente ejecutivos tras la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de la publicación íntegra de sus normas en el Boletín Oficial de la Provincia.

La vigencia de este documento urbanístico es indefinida, sin perjuicio de las modificaciones que pudieran promoverse con posterioridad a su aprobación siguiendo los procedimientos dispuestos en la legislación vigente.

Ártículo 6. Sistema de gestión

Se delimita una única unidad de ejecución que se desarrollará por el sistema de expropiación.

Ártículo 7. Clasificación de suelo

Una vez sea aprobado el PIGA y ejecutadas las obras de urbanización previstas para el ámbito, el suelo urbanizable ordenado pasará a la clasificación de suelo urbano consolidado.

Ártículo 8. Zonificación

Como resultado del desarrollo de este documento de Adaptación Urbanística. El ámbito del PIGA cuenta con dos calificaciones urbanísticas:

- Red viaria y de aparcamiento
- Zona de calificación industrial: : Zonificación Industria Tecnológica

Dado que el uso de Centro de Datos no encaja con ninguna de las zonificaciones industriales previstas en la normativa del planeamiento parcial aprobado para el SP1, se propone incorporar una nueva zonificación que englobe los usos destinados a la “Industria Tecnológica”.

No hay alteración de las calificaciones previstas en el planeamiento parcial aprobado para el SP1.

Ártículo 9. Condiciones de servidumbres aeronáuticas

- 9.1 En las áreas de servidumbre de aeródromo y de limitación de actividades, deberán tenerse en cuenta las condiciones establecidas en el real decreto 369/2023 y en el plan especial del sistema aeroportuario de Zaragoza con respecto a la construcción de nuevos obstáculos en altura, actividades que produzcan humo, nieblas, luces, reflejos, atracción de fauna u otros fenómenos perturbadores, instalación de emisores radioeléctricos y otros dispositivos que puedan generar radiaciones electromagnéticas, modificación del perfil del terreno y de los elementos existentes sobre él, etc
- 9.2 El área afectada por las servidumbres de aeródromo, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud, la autoridad nacional de supervisión civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.
- 9.3 Salvo en las excepciones expresadas en el artículo 32 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, las personas físicas o jurídicas sólo podrán ejecutar construcciones, instalaciones o plantaciones con pleno respeto al contenido de la normativa sobre servidumbres aeronáuticas. A tales efectos, no podrán desarrollarse dichas construcciones, instalaciones o plantaciones, si las autorizaciones emitidas por las administraciones públicas con competencias en materia urbanística o de ordenación territorial no cuentan con el previo acuerdo favorable de la autoridad nacional de supervisión civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus propias competencias.

TÍTULO III. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Ártículo 10. Proyecto de urbanización

El Proyecto de urbanización es un proyecto de obras destinado a la ejecución física del planeamiento, siendo su finalidad el diseño, valoración y realización de las obras urbanísticas previstas para el ámbito.

El proyecto de urbanización constituye el instrumento que contiene todas las determinaciones que el plan prevé en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

Ártículo 11. Ámbito y ejecución del proyecto de urbanización

El ámbito del PIGA se desarrollará en un único proyecto de urbanización independientemente de que pueda establecerse en el mismo la ejecución por fases.

Ártículo 12. Condiciones generales de la urbanización

12.1 El proyecto de urbanización contendrá, como mínimo, los documentos establecidos en el Reglamento de planeamiento.

12.2 Además, deberá incluir:

- Obras de desmonte y terraplenado general del ámbito para adaptar la topografía la ordenación propuesta.
- Obras de afirmado y pavimentación de viales, teniendo en cuenta que el diseño reflejado en este plan es orientativo, siendo el proyecto de urbanización tramitado en paralelo, el que establece las condiciones definitivas, siempre bajo el cumplimiento de la normativa de accesibilidad y de protección contra incendios y justifican adecuadamente las soluciones aportadas.
- Obras de construcción de las conexiones exteriores viarias.
- Obras de construcción de la conexión exterior de saneamiento de aguas fecales, de abastecimiento de agua, de drenaje de aguas pluviales y suministro de energía, gas y telecomunicaciones hasta la parcela resultante, con las condiciones que se establecen en el proyecto de urbanización tramitado en paralelo a este documento, en base a los criterios de los redactores de dicho proyecto, de las indicaciones municipales y de las compañías suministradoras y de la viabilidad técnico-económica de las soluciones..
- Arbolado y jardinería en viales públicos, así como el riego de los mismos, en el caso de que así se considere adecuado. Las características de la instalación de riego y las especies a seleccionar se recogerán en el proyecto de urbanización en base a lo acordado con el servicio de parques y jardines del ayuntamiento.
- Se dispondrán en viario público las plazas de aparcamiento mínimas establecidas en el planeamiento. Con carácter general, las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de dos metros y cincuenta centímetros de anchura y cinco metros de longitud.

12.3 Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del plan especial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.

12.4 Dentro del ámbito del PIGA, las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas y telefonía, deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad.

Ártículo 13. Medidas generales de protección del medio ambiente

El proyecto de urbanización implementará sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDs) que permitan captar, filtrar, retener y aprovechar las aguas pluviales, reduciendo las escorrentías superficiales, los encharcamientos y la saturación de las redes en periodos de intensas lluvias, además de mejorar la integración paisajística y medioambiental de los desarrollos urbanos.

Se deberá minimizar la contaminación lumínica, mediante la selección de alumbrado que garanticen la reducción del resplandor luminoso nocturno.

Para la elección de soluciones constructivas e instalaciones deberán valorarse las medidas de ahorro energético.

En relación a la vegetación se primará el uso de especies autóctonas y el riego por goteo.

Ártículo 14. Coste del tratamiento de aguas residuales

Dado que el PIGA prevé el vertido a la red municipal de las aguas residuales derivadas del desarrollo urbanístico, los promotores del mismo deberán hacer frente en concepto de cargas urbanísticas, del coste para el tratamiento de aguas residuales, en función de lo recogido en las ordenanzas de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración 2022-2027, o normativa equivalente vigente.

Ártículo 15. Conservación de las obras de urbanización

La conservación de la urbanización resultante de la ejecución de las obras, así como los gastos de todos los servicios desarrollados en el proyecto de urbanización, salvo los de obras exteriores o aquellos que sean cedidos a las correspondientes compañías suministradoras, serán por cuenta del promotor según el clausulado que se establezca en el Convenio Interadministrativo. Pasado el periodo que se establezca, el mantenimiento, a excepción de las instalaciones del Centro de Datos que cuenten con titularidad privada, corresponderá al Ayuntamiento de La Puebla de Alfindén.

Ártículo 16. Obras de edificación y urbanización simultáneas

La edificación de la parcela conllevará, necesariamente, la realización previa o simultánea de las obras de urbanización del PIGA para que la parcela alcance la condición de solar. En el caso de que se pretenda la realización simultánea de las obras de edificación y urbanización se deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 236 del TRLUA.

TÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONIFICACIÓN INDUSTRIA TECNOLÓGICA

Ártículo 17. Condiciones de los usos

17.1 Usos principales:

El uso principal al que se destinan estos suelos comprende las actividades industriales que albergan equipos de computación, almacenamiento, gestión y procesamiento de datos.

17.2 Usos compatibles:

Otros servicios tecnológicos: Recoge también las actividades basadas en las nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de sistemas informáticos y en general actividades de investigación y desarrollo.

Oficinas y servicios: se admiten las oficinas y los servicios que guarden una relación justificada con el uso principal por su naturaleza y dimensión.

Comercial: se admiten los usos comerciales complementarios del uso principal desarrollado en la parcela.

Además, se permitirá cualquier uso complementario al principal que sea necesario para la consecución y buen funcionamiento de la actividad prevista, incluyendo instalaciones generadoras de energía por fuentes renovables, como instalaciones fotovoltaicas, e instalaciones de transmisión y transformación de energía como estaciones transformadoras o subestaciones eléctricas, siempre que se justifique su complementariedad al uso principal.

Todos los usos compatibles deberán cumplir las condiciones exigibles a los mismos en la normativa vigente

Ártículo 18. Condiciones de aprovechamiento

- **Parcela mínima:** 100.000 m².
- **Ocupación máxima:** 40% de la parcela neta.
- **Fachada mínima:** No se fija.
- **Fachada máxima:** 260 metros
- **Edificabilidad neta de parcela:** 0,878 m²t/m²s
- **Altura máxima:** 18 metros y cuatro plantas, medida hasta la cara inferior del último forjado o cubierta. Se podrá superar, hasta una altura máxima de 28 metros, con elementos destinados a instalaciones y maquinaria al servicio de la actividad, casetones de ascensores y escaleras de acceso y evacuación, limitada a un máximo del 20% de la superficie de la parcela.
- **Retranqueos mínimos:** 10 metros a alineaciones exteriores y 5 metros a otros linderos.

Ártículo 19. Condiciones de volumen

Se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 260 metros, dejando un paso mínimo de 5 metros cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos.

Ártículo 20. Criterios para la medición de alturas

La altura del edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de referencia.

La altura del edificio se medirá desde la cota de referencia hasta la cara inferior del forjado de la última planta. Se permitirá realizar planos horizontales donde ubicar las edificaciones, a cotas comprendidas entre la 207 y la 217,50. La rasante de cada plano horizontal será la cota de referencia para la medición de alturas de los edificios que se localicen sobre dicho plano, independientemente de las rasantes de las aceras a las que den frente.

Ártículo 21. Condición de planta baja

Se considera planta baja aquella que se corresponde como la primera sobre rasante, en función de los criterios establecidos de medición de alturas.

En el caso de parcelas que tengan frente a dos calles opuestas cuya diferencia de cota sea tal que plantas con las mismas cotas absolutas tengan diferente caracterización con respecto a cada calle y por tanto una planta no pueda considerarse baja en todas sus fachadas, se considerará planta baja la que así pueda considerarse en su fachada principal, siempre que dicha planta se encuentre retranqueada en los linderos en que no satisfaga las condiciones de planta baja y se sitúen de tal forma que puedan contar con acceso independiente y directo bien desde el espacio público colindante, bien desde el espacio libre de la parcela en la que esté situada la edificación.

Ártículo 22. Construcciones admitidas por encima de la altura máxima

Por encima de la altura máxima de la edificación, en el espacio destinado a maquinaria e instalaciones, se admitirán:

- Antepechos, faldones de cubierta y remates de cubierta con altura no superior a 5,00 metros sobre la máxima.
- Claraboyas; placas y paneles solares.
- Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con las alturas que resulten de las ordenanzas municipales, o normas aplicables.
- Los remates de cajas de escaleras y ascensores.

- Instalaciones y estructuras funcionales propias del edificio, tales como maquinaria, pararrayos o antenas colectivas.
- Pantallas o elementos similares necesarios para mitigar el ruido generado o para ocultar la maquinaria de cubierta.

Todos estos elementos no podrán superar los 28 metros de altura definidos en el artículo 18.

Ártículo 23. Alturas libres

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical existente entre la cara superior del suelo y la inferior del techo de dicha planta.

La altura libre mínima será de 3,50 metros para usos industriales productivos y de 2,50 m para usos de oficina y servicios auxiliares no industriales.

Ártículo 24. Dotación de servicios higiénicos

Los usos industriales contarán con aseos provisto al menos de inodoro y lavabo, debiendo contar con ducha cuando las características de la actividad lo requieran. Cuando el local albergue más de 10 trabajadores, contarán con aseos independientes para cada sexo, que se incrementarán en una unidad por cada veinte trabajadores.

En cualquier caso, se deberá cumplir simultáneamente, las condiciones y características recogidas en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo o norma que lo sustituya.

Ártículo 25. Dotación de aparcamientos exigidas

La dotación de garaje-aparcamiento para el uso de industria tecnológica se establece en 1 plaza por cada MW de potencia total consumida, cumpliendo simultáneamente un mínimo de 1 plaza por cada 300 m² de superficie construida.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad, ya sea en el espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación.

Se requerirá al menos una plaza de carga y descarga por edificación superior a 1.000 m² construidos, las dimensiones se adecuarán a la regulación específica con un minimo de 50 m² por plaza.

En todo caso, la disposición de los edificios y de los espacios libres permitirá que la dotación de plazas de estacionamiento y las operaciones de carga, descarga y maniobra de vehículos tengan lugar en el interior de la parcela.

Ártículo 26. Retranqueos

Los retranqueos mínimos serán los siguientes:

- A alineaciones de viales rodados 10 metros.
- A otros linderos 5 metros.

Se permiten elementos volados, del tipo cornisas y aleros, sobre las zonas de retranqueo siempre que queden integrados en la composición arquitectónica de la fachada.

No se permiten vuelos sobre el viario público.

En los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, adosado al vallado, o a escasa distancia del mismo, podrán admitirse la ubicación de hornacinas para albergar instalaciones de servicios, transformadores, aparcamientos, zonas verdes, etc. También podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control, vigilancia o información siempre que no superen los 20 metros cuadrados de superficie ni los 3 metros y medio de altura máxima.

Ártículo 27. Cerramientos

Toda parcela deberá separarse de las calles mediante cerramientos formados por un zócalo de hormigón o fábrica de 1,00 m de altura máxima, y, sobre él, una verja metálica o cierre translúcido o vegetal, cuya coronación se situará a una altura máxima de 3,50 m con respecto a la acera.

Sobre los linderos laterales y posteriores que no recaigan al espacio público, podrán construirse cierres con altura máxima de 3,50 m, sin limitación para la altura de sus componentes opacos.

Estas alturas se medirán en cada punto desde la rasante del terreno del lado del vallado más alto.

El cerramiento de las parcelas podrá integrar armarios de contadores.

Ártículo 28. Vallados interiores

Se podrán disponer vallados interiores de control, seguridad y limitación de accesos, que incorporen elementos que dificulten el escalado, como voladizos o extensiones inclinadas, con una altura máxima de 3,50 metros.

Podrán incorporar sensores de vibración, movimiento o fibra óptica que alerten ante intentos de corte o escalada, además de cámaras de videovigilancia para una supervisión constante. La altura máxima no será de aplicación para los sistemas de videovigilancia.

Ártículo 29. Instalaciones auxiliares y antenas

Respecto de las antenas e instalaciones de gran altura, será de obligado cumplimiento que incorporen estudio de impacto visual proponiendo la mejor forma de construir los elementos para que se integren en el entorno, siendo prohibida tales instalaciones en las zonas de alta visibilidad, debiéndose integrar con el proyecto arquitectónico general.

Ártículo 30. Condiciones estéticas

Se recomienda la utilización de materiales y técnicas constructivas contemporáneas. Se buscará la calidad visual en el tratamiento de los frentes de fachada y en los espacios abiertos recayentes al viario, siendo obligatorio el adecuado tratamiento arquitectónico como fachadas de todos los paramentos que tengan frente a viario público.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal. Se admiten los elementos prefabricados.

Los elementos permitidos sobre la altura máxima deberán mantener las condiciones de calidad estética e integrarse en el conjunto o quedar visualmente protegidos por petos, o celosías.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo obtener calidad de obra terminada.

Ártículo 31. Condiciones del proyecto de edificación

El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios interiores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra y tratando los restantes de forma adecuada.

Se prohíbe en los espacios libres de parcela el almacenamiento de productos.

TÍTULO V. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONIFICACIÓN RED VIARIA Y APARCAMIENTO

Ártículo 32. Condiciones generales de la red viaria

La red viaria es la zona destinada a la circulación de peatones y vehículos y está constituida por calzada, acera y zonas de aparcamientos.

Será de dominio y uso público y de cesión obligatoria y gratuita.

En esta zona se permite ubicar en el subsuelo las redes de abastecimiento de agua, saneamiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, riego, etc., con los elementos correspondientes arquetas, pozos de registro, tomas, acometidas, armarios para centros de mando, etc. Se permitirá también la colocación de contadores, cuadros eléctricos y centros de transformación en viario público, siempre que su implantación no perjudique a las condiciones de accesibilidad de los recorridos peatonales.

Se permite a los propietarios acometer a las redes de instalaciones urbanas en las zonas de reserva de paso de las mismas, siempre que cumplan las condiciones fijadas para ello en el Proyecto de Urbanización y las normativas municipales aplicables y cuenten con la preceptiva autorización municipal.

A su vez, se permite el paso por suelos destinados a viario, de todo tipo de instalaciones y servicios privados necesarios para el funcionamiento de la actividad. En estos casos, deberá recogerse oficialmente la servidumbre ocasionada y la correspondencia a los titulares de las instalaciones privadas del mantenimiento y conservación de las mismas, independientemente de que se lleve a cabo la cesión de los viales.

Ártículo 33. Condiciones de la zona de aparcamientos

Las zonas de aparcamiento se situarán a lo largo de los viales de acuerdo a la configuración reflejada en el proyecto de urbanización que se tramita en paralelo a este documento.

La dimensión mínima de las plazas será la establecida en esta norma, tendrán unas dimensiones mínimas de dos metros y cincuenta centímetros de anchura y cinco metros de longitud.

Ártículo 34. Zonas verdes del sector SP1 desarrolladas por el PIGA

En las zonas verdes que forman parte del sector SP1 que van a ser urbanizadas en parte en las obras de ejecución del PIGA Centro de Datos La Puebla de Alfindén, se permitirá la instalación de edificaciones temporales o permanentes que estén ligadas a las actividades desarrolladas en dicho ámbito, como casetas de mantenimiento y al servicio de redes de agua, energía o similar. También se permitirá la instalación de fuentes, láminas de agua y balsas de laminación de aguas pluviales así como las instalaciones propias de las mismas, bajo y sobre rasante.

Justificando convenientemente la integración en la zona verde, se permitirá también la disposición de centros de transformación de energía eléctrica, cuadros de mando y construcciones similares, previa justificación de su inviabilidad de colocación en viario público.

5. PLAN DE ETAPAS

El Plan de Etapas que describe el orden y condiciones para la aprobación de la ordenación urbanística hasta la aprobación de las obras de urbanización derivadas de este PIGA está integrado en el documento Plan de Etapas del PIGA que se encuentra en el Tomo III.

6. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Estudio de Sostenibilidad Económica que valora el impacto económico del desarrollo urbano derivado de este PIGA está integrado en el documento de Estudio de Sostenibilidad Económica del PIGA que se encuentra en el Tomo IV.

ANEXOS

Anexo 1. Informe de impacto de género

Anexo 2. Justificación de cumplimiento de servidumbres aeronáuticas

Anexo 3. Relación de propietarios y titulares de derechos afectados

Anexo 4. Ficha NOTEPA

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN - PIGA

Proyecto:

ACS DC LA PUEBLA

TOMO II.

Libro A. Documentación urbanística. Ordenación

I. Planeamiento de interés general

1. Documentación escrita (DE)

1.2 Anexos a la memoria

Anexo 1. Informe de impacto de género

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

ACS DC INFRA LA PUEBLA S.L.

P0URB00-CD-URAN-00-000000

Septiembre 2025

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	1
2. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.....	1
3. CONCLUSIÓN	3

1. INTRODUCCIÓN

El Informe de Evaluación de Impacto de Género se emite en cumplimiento de la Ley 7/2018, de 28 de junio, de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres en Aragón que establece en su artículo 18 que “los poderes públicos de Aragón incorporarán el desarrollo de la evaluación previa del impacto de género en el desarrollo de su normativa, planes, programas y actuaciones en el ámbito de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad entre mujeres y hombres”.

Este informe sobre impacto de género incorpora una evaluación sobre el impacto por razón de orientación sexual, expresión o identidad de género en previsión del artículo 44 de la Ley 4/2018, de 19 de abril, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad Autónoma de Aragón, y del artículo 41 de la Ley 18/2018, de 20 de diciembre, de igualdad y protección integral contra la discriminación por razón de orientación sexual, expresión e identidad de género en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Asimismo, el artículo 44.4 a) del Texto Refundido de la Ley del Presidente o Presidenta y del Gobierno de Aragón aprobado por el Decreto Legislativo 1/2022, de 6 de abril, del Gobierno de Aragón, establece como documentación que deberá acompañar a los proyectos de disposiciones normativas "Un informe de evaluación de impacto de género, que deberá contemplar en todos los casos los indicadores de género pertinentes y los mecanismos destinados a analizar si la actividad proyectada en la norma podría tener repercusiones positivas o adversas, así como las medidas dirigidas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten, para reducir o eliminar las desigualdades detectadas, promoviendo de este modo la igualdad. El informe de evaluación de impacto de género, que será elaborado por la unidad de igualdad adscrita a la secretaría general técnica del departamento proponente, incorporará una evaluación sobre el impacto por razón de orientación sexual, expresión o identidad de género."

2. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

La Ley 7/2018, de 28 de junio, de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres en Aragón establece la necesidad de aplicar el enfoque de género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas y en la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos, a través de mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia tal y como se recoge en su artículo 77.

Entre las funciones que deben ejercer los diversos departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, se encuentra “el diseño e impulso de políticas de desarrollo del ámbito rural que favorezcan la calidad de vida y la participación de las mujeres de su entorno en igualdad de condiciones, incrementando el empoderamiento de las mujeres”. En este sentido, su artículo 17 relativo al desarrollo del principio de interseccionalidad, en su apartado 2 dispone que: “Los poderes públicos de Aragón pondrán en marcha de forma prioritaria medidas de acción positiva para aquellos colectivos en los que confluyan diversos factores de discriminación, con el objetivo de garantizar el ejercicio de los derechos civiles y

políticos de todas las mujeres y promover su participación política, económica, social, laboral y cultural, así como el acceso a los recursos y servicios en igualdad de oportunidades [...]

Por tanto, el objeto del presente Informe sobre Impacto de Género es analizar la incidencia que pudiera ejercer el desarrollo de la adaptación urbanística propuesta en este PIGA en las desigualdades entre mujeres y hombres, en lo que a accesibilidad y disfrute del territorio se refiere y otras cuestiones que dependen de ella como pueden ser la movilidad y la seguridad.

En este PIGA se promueve la modificación de las determinaciones pormenorizadas (ordenación y condiciones aplicables a la edificación en la parcela resultante) con el fin de promover una nueva actividad sobre un suelo industrial ya calificado, para el que se propone el cambio a un uso tecnológico. Dadas sus necesidades, las condiciones de ordenación del tipo de suelo industrial definido en el planeamiento parcial vigente se considera inapropiado para la implantación de industrias tecnológicas que requieren parcelas de gran tamaño con configuraciones en modo campus, que integran las edificaciones y las instalaciones necesarias para la actividad.

La propuesta no implica directamente ninguna discriminación entre hombre y mujeres, por lo cual puede calificarse como "neutra". En todo caso, tanto la futura edificación (CTE- Supresión de barreras arquitectónicas), como las condiciones de utilización de la urbanización del conjunto cumplirán la Normativa vigente de nivel Estatal, Comunitario y Local.

Los proyectos de edificación y urbanización que se desarrollan en el ámbito conciben espacios que, desde su diseño, están orientados a la no discriminación de las personas por razón de identidad o expresión de género, infancia, adolescencia y familia, y faciliten su trato en condiciones de igualdad, en general en cualquier situación y, en particular, en el ámbito social, sanitario, educativo, económico y cultural.

La implantación del uso industrial propuesto con la incorporación de nuevas edificaciones e instalaciones que se ciñan a los parámetros urbanísticos propuestos junto con el desarrollo de la urbanización interior de la parcela son elementos generadores de empleo, y el acceso a éste debe ser equivalente para hombres y mujeres, fomentando el de la mujer en puestos de la administración, servicios, mantenimiento, etc.

En cuanto a las señalizaciones en la urbanización y en el interior de las naves ha de tenerse en cuenta, al ser un elemento esencial de cambio de los estereotipos sociales y la eliminación de clases y desigualdades entre mujeres y hombres.

Por otro lado, la planificación urbana, en tanto que se encarga de la ordenación del suelo y sus usos, y que de ello dependen las distancias y los tiempos de desplazamiento con su consecuente coste económico, tiene una gran incidencia en la conciliación laboral. Este es uno de los principales obstáculos para que las mujeres alcancen su autonomía y disfruten del entorno urbano en igualdad de condiciones. El desarrollo propuesto en un suelo urbanizable delimitado muy próximo al núcleo urbano de la Puebla de Alfindén y como una buena conexión con Zaragoza y con la autovía A-2 favorece la accesibilidad. Hecho que se verá reforzado cuando se lleve a cabo el desarrollo completo del sector SP1.

Finalmente, otros aspectos derivados del planeamiento urbano a tener en cuenta serían la accesibilidad al medio físico urbano, el correcto diseño y la atención a las necesidades de las personas según sus características físicas o la seguridad en los espacios públicos, que dependen en buena parte de su correcto dimensionamiento, visibilidad e iluminación. En este sentido, el proyecto ha previsto el correcto alumbrado de los viarios públicos y de las zonas de aparcamiento con el fin de que proporcionen condiciones de seguridad en el uso de las misma.

Por tanto, en el desarrollo del PIGA, no existe impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género, por cuanto la aplicación de dicha ordenación no puede dar lugar a ningún tipo de discriminación por la citada materia.

3. CONCLUSIÓN

La toma en consideración de las peculiaridades por razón de género, favoreciendo siempre la efectiva igualdad entre hombres y mujeres, se ha tenido en cuenta en los análisis y estudios de la documentación que conforma el PIGA Centro de Datos la Puebla de Alfindén, atendiendo también a los distintos grupos sociales y étnicos, existentes entre su población. Por tanto, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19 y 31 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, este PIGA no supone, ni en el fondo ni en la forma, impacto de género alguno que pudiera favorecer situaciones de discriminación por razón de género.

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN - PIGA

Proyecto:

ACS DC LA PUEBLA

TOMO II.

Libro A. Documentación urbanística. Ordenación

- I. Planeamiento de interés general
 - 1. Documentación escrita (DE)

1.2 Anexos a la memoria

Anexo 2. Justificación de cumplimiento de servidumbres aeronáuticas

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

ACS DC INFRA LA PUEBLA S.L.

P0URB00-CD-URAN-00-000001

Septiembre 2025

INDICE

1. ANTECEDENTES	1
2. REGULACIÓN VIGENTE Y JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO.....	1
2.1. MARCO LEGISLATIVO	1
2.2. UBICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	2
2.3. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS VIGENTES	3
2.4. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	5

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Localización PIGA en término municipal.....	1
Ilustración 2. coordenadas de ámbito del PIGA	2
Ilustración 3. Servidumbres radioeléctricas para aerogeneradores.....	3
Ilustración 4. Servidumbres de operación de aeronaves ILS DME CAT II y III RWY 30R	4
Ilustración 5.- Servidumbres de la operación de aeronaves VOR DME RWY 30L.....	4
Ilustración 6. . Servidumbres de la operación de aeronaves VOR DME RWY 30R.....	5

1. ANTECEDENTES

Los suelos seleccionados para la implantación del Data Center la Puebla de Alfindén se localizan al norte del núcleo urbano de la Puebla de Alfindén y de la autovía A-2. Se trata de unos terrenos clasificados como suelo urbanizable de uso industrial que cuenta con los documentos de desarrollo urbanístico aprobados, tanto planeamiento parcial como proyecto de reparcelación, pero pendiente de ejecución de las obras de urbanización.

El ámbito del PIGA se encuentra completamente integrado en el sector industrial SP1 y cuenta con una superficie de 255.504,65 m²

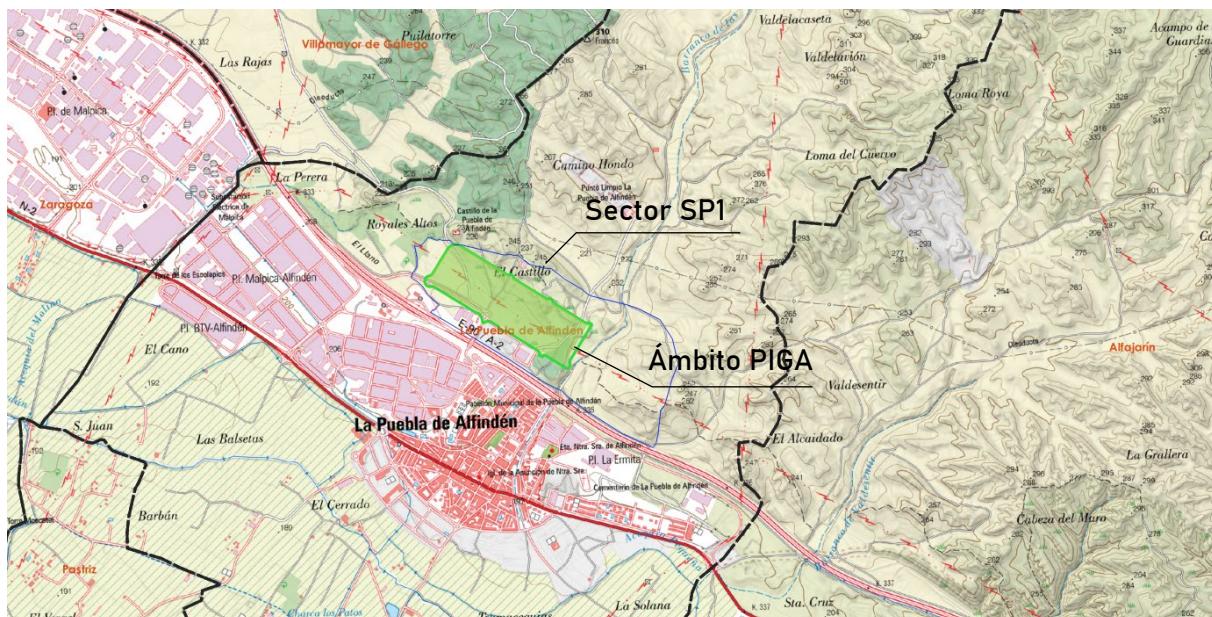


Ilustración 1. Localización PIGA en término municipal

En relación a las condiciones urbanísticas, las normas urbanísticas del Plan Parcial del Sector SP1 aprobado establecen una altura máxima permitida para las edificaciones del ámbito según el planeamiento vigente es de 12 metros para naves y 14 metros para oficinas y elementos representativos.

2. REGULACIÓN VIGENTE Y JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO

2.1. MARCO LEGISLATIVO

Para el desarrollo del presente anexo se analizan las condiciones establecidas en el Plan Director del Aeropuerto de Zaragoza.

2.2. UBICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de este PIGA que es objeto de modificación en este documento se encuentra dentro del suelo urbanizable de la Puebla de Alfindén y cuenta con las siguientes coordenadas ETRS89, Huso 30N (simplificando las zonas curvas):

Nº	COORDENADA Y	COORDENADA X	25	4612241.902	687353.391	50	4612459.277	687534.851
1	4611945.030	687842.980	26	4612249.658	687347.168	51	4612453.200	687539.295
2	4612019.605	687721.602	27	4612310.442	687248.237	52	4612429.998	687577.058
3	4612021.829	687708.573	28	4612332.652	687212.088	53	4612410.659	687608.533
4	4612014.477	687698.499	29	4612359.658	687168.134	54	4612391.321	687640.008
5	4612025.986	687679.768	30	4612409.095	687087.669	55	4612375.505	687665.749
6	4612038.265	687681.571	31	4612411.581	687080.132	56	4612347.606	687711.158
7	4612047.624	687675.751	32	4612409.662	687066.990	57	4612339.460	687724.846
8	4612135.635	687532.752	33	4612412.198	687052.615	58	4612339.216	687732.280
9	4612159.808	687493.039	34	4612421.999	687040.237	59	4612344.478	687739.175
10	4612160.867	687483.621	35	4612436.623	687034.291	60	4612332.973	687757.900
11	4612155.561	687473.931	36	4612456.006	687038.144	61	4612324.430	687756.325
12	4612166.864	687454.721	37	4612468.340	687051.191	62	4612317.923	687759.901
13	4612177.542	687455.500	38	4612472.216	687066.623	63	4612300.479	687787.862
14	4612186.524	687449.926	39	4612476.083	687073.258	64	4612279.909	687821.342
15	4612212.617	687407.456	40	4612478.921	687075.671	65	4612218.843	687920.732
16	4612215.140	687400.787	41	4612629.654	687168.924	66	4612204.002	687944.888
17	4612213.503	687389.659	42	4612645.816	687193.618	67	4612202.729	687953.408
18	4612212.596	687379.716	43	4612643.047	687229.692	68	4612207.694	687960.723
19	4612208.950	687372.115	44	4612574.383	687342.057	69	4612196.181	687979.460
20	4612203.971	687367.550	45	4612550.303	687381.250	70	4612073.118	687903.850
21	4612208.582	687359.731	46	4612476.843	687500.812	71	4611993.029	687854.637
22	4612216.748	687361.587	47	4612475.577	687510.614	72	4611980.294	687852.542
23	4612223.552	687360.478	48	4612480.786	687517.319	73	4611970.912	687858.433
24	4612231.071	687356.638	49	4612469.276	687536.053			

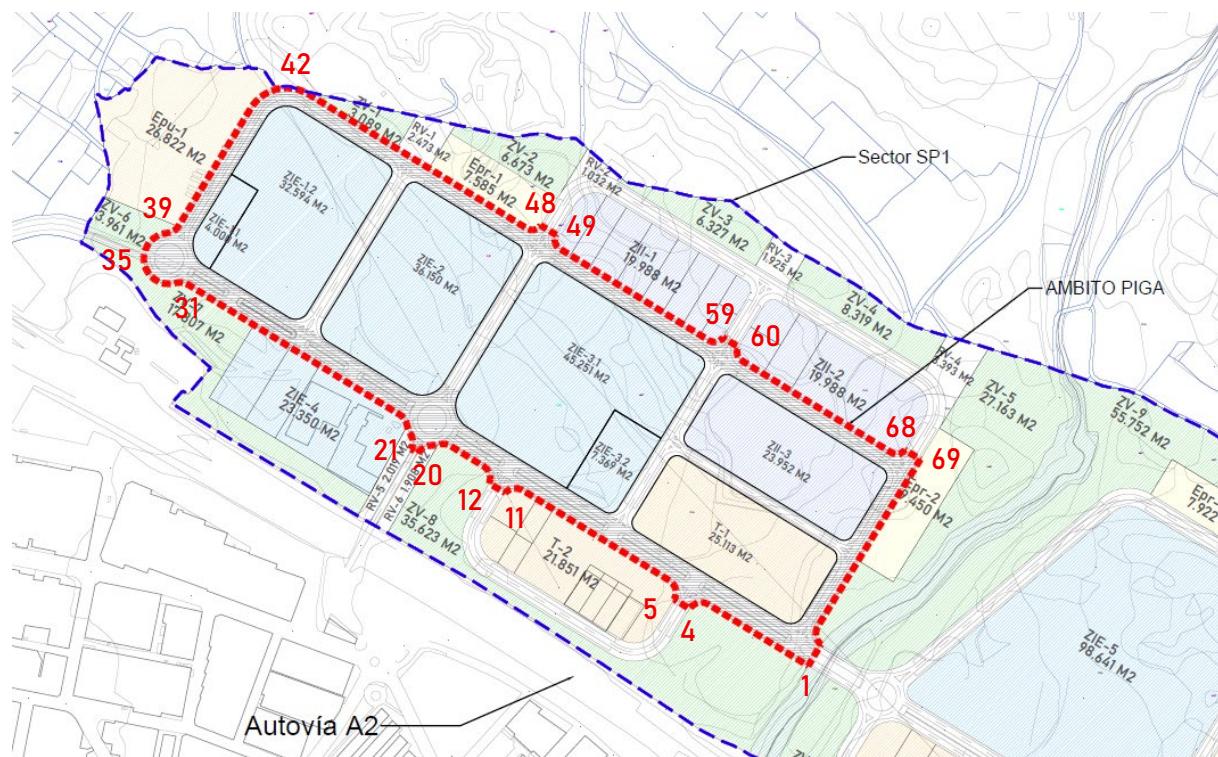


Ilustración 2. coordenadas de ámbito del PIGA

2.3. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS VIGENTES

Tal y como se recoge en el Estudio de la Incidencia del Aeropuerto y las Infraestructuras Aeroportuarias en el ámbito Territorial Circundante del Aeropuerto de Zaragoza, la Puebla de Alfindén es uno de los términos municipales afectados por las servidumbres aeroportuarias.

En relación a esto, hay que indicar que, según el R.D. 725/1991, de 26 de abril, el ámbito del PIGA se encuentra fuera de la Zona de Servicio Aeroportuaria y de la Zona de Afecciones Acústicas.

Tampoco se encuentra afectado por:

- Las servidumbres radioeléctricas

Si bien se encuentra afectado por las siguientes servidumbres:

- Servidumbres radioeléctricas para aerogeneradores

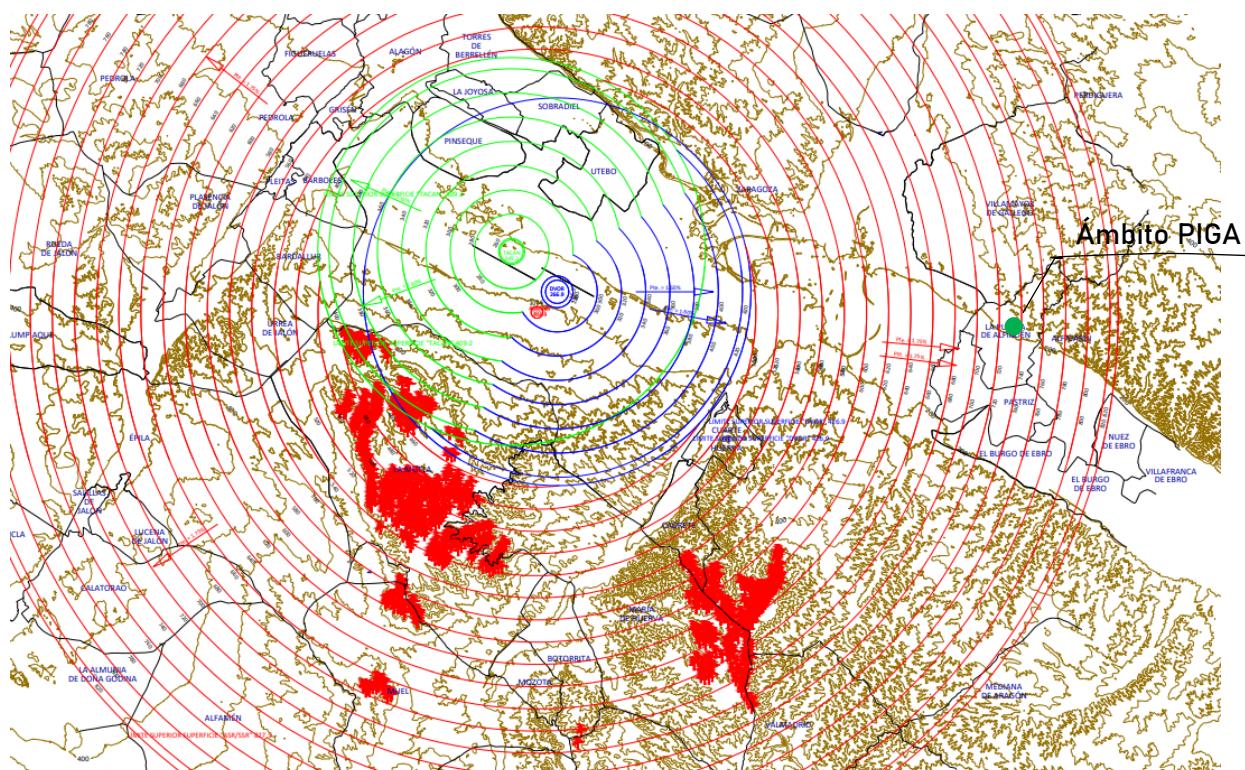


Ilustración 3. Servidumbres radioeléctricas para aerogeneradores

- Servidumbres de la operación de aeronaves ILS DME CAT II y III RWY 30R. Como puede verse en la imagen siguiente, el ámbito del PIGA se encuentra fuera de la zona de Superficie de Aproximación Intermedia "ILS/DME CAT, II y III RWY 30R" 734,5, si bien está en el límite de la misma por lo que se va a justificar igualmente que la modificación cumple los requerimientos de altura necesarios.

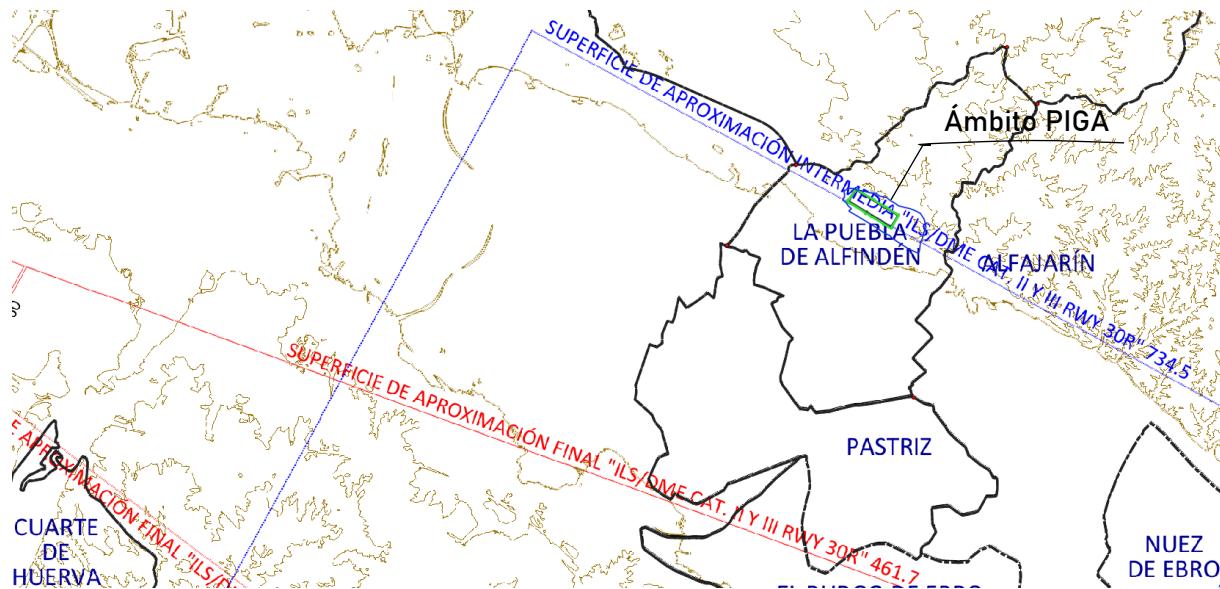


Ilustración 4. Servidumbres de operación de aeronaves ILS DME CAT II y III RWY 30R

- Servidumbres de la operación de aeronaves VOR DME RWY 30L. Como puede verse en la imagen siguiente, el ámbito del PIGA se encuentra dentro del ámbito de Superficie de Aproximación Final "VOR/DME RWY 30L" 461,7.



Ilustración 5.- Servidumbres de la operación de aeronaves VOR DME RWY 30L

- Servidumbres de la operación de aeronaves VOR DME RWY 30R. Como puede verse en la imagen siguiente, el ámbito del PIGA se encuentra dentro del ámbito de Superficie de Aproximación Final "VOR/DME RWY 30R" 461,7.

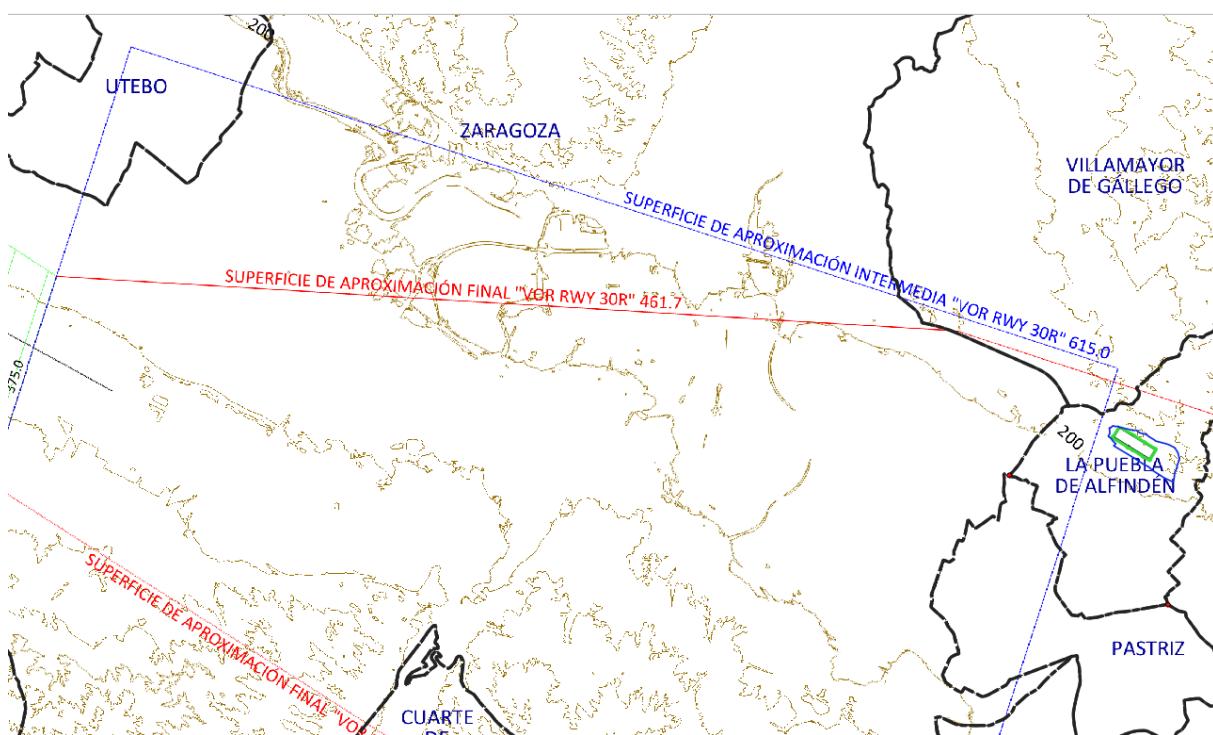


Ilustración 6. - Servidumbres de la operación de aeronaves VOR DME RWY 30R

2.4. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Como se ha visto en el apartado anterior, el ámbito de proyecto presenta una serie de limitación de alturas por su proximidad al Aeropuerto de Zaragoza.

La limitación más restrictiva viene determinada por las Servidumbres de la operación de aeronaves VOR DME RWY 30R y 30L, en las cuales se limita la altura de cualquier elemento en el ámbito del PIGA, a 461,7 metros de altitud.

Dicho esto, en relación a esta adecuación urbanística que se está tramitando, si bien se incrementa la altura máxima permitida por el planeamiento vigente, ésta sigue estando muy por debajo de la máxima permitida ya que las edificaciones proyectadas alcanzarán un máximo de 245,5 m.s.n.m.

A su vez, en la normativa propuesta para el ámbito no se contemplan la instalación de emisor radioeléctrico o dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas alguno, así como tampoco se prevén emisiones de humos, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operen en el Aeropuerto. No se contemplan tampoco la instalación de fuente de luz artificial alguna que puedan molestar a las tripulaciones de aeronaves para el normal desarrollo de la actividad.

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN - PIGA

Proyecto:

ACS DC LA PUEBLA

TOMO II.

Libro A. Documentación urbanística. Ordenación

I. Planeamiento de interés general

1. Documentación escrita (DE)

1.2 Anexos a la memoria

Anexo 3. Relación de propietarios y titulares de derechos afectados

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

ACS DC INFRA LA PUEBLA S.L.

P0URB00-CD-URAN-00-000002

Septiembre 2025

1. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS AFECTADOS

Relación de propietarios incluidos en el ámbito del PIGA.

FINCA	Propietario	Finca Registral	Finca catastral
ZIE-1.1	SULPASA	9100	7225102XM8172N0000IR
ZIE-1.2	INMUEBLES INDUSTRIALES 1985, S.L.	9101	7225101XM8172N0000XR
ZIE-2	INVERSIONES FLOMAR PAMPLONA, S.L.	9102	7324701XM8172S0000PS
ZIE-3.1	Ayuntamiento La Puebla de Alfindén	9103	7522401XM8172S0000KS
ZIE-3.2	Ayuntamiento La Puebla de Alfindén	9104	7522402XM8172S0000RS
ZII-3	SULPASA	9125	7722601XM8172S0000PS
T-1	SULPASA	9085	7721501XM8172S0000QS
RVARV	Ayuntamiento La Puebla de Alfindén	9139	No consta. Viales.

AYUNTAMIENTO LA PUEBLA DE ALFINDÉN

Calle Iglesia Nº 2,
 50.171 La Puebla de Alfindén (Zaragoza)
 P5022000C

SULPASA (SOCIEDAD URBANÍSTICA MUNICIPAL, S.A.)

Calle Mayor Nº 25.
 50.171, La Puebla De Alfinden (Zaragoza)
 A99117756

INMUEBLES INDUSTRIALES 1985, S.L.

POL. Malpica-Alfindén, C/ M 34
 50.171, La Puebla De Alfinden (Zaragoza)
 B86486149

INVERSIONES FLOMAR PAMPLONA, S.L.

Calle Olite nº 3 Bj
 31.002 Pamplona (Navarra)
 B31610173

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN - PIGA

Proyecto:

ACS DC LA PUEBLA

TOMO II.

Libro A. Documentación urbanística. Ordenación

I. Planeamiento de interés general

1. Documentación escrita (DE)

1.2 Anexos a la memoria

Anexo 4. Ficha NOTEPA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

ACS DC INFRA LA PUEBLA S.L.

P0URB00-CD-URAN-00-000003

Septiembre 2025

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	1
2. FICHA DEL SECTOR SP1.....	1
3. FICHA DEL SECTOR SP1 MODIFICADA POR PIGA	3

1. INTRODUCCIÓN

El Plan Parcial del sector SP1 en el que se encuentra integrado el PIGA no cuenta con ficha NOTEPA puesto que el Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA) es posterior a la redacción del documento. Por tanto, se realiza la ficha NOTEPA del sector con los datos disponibles. Dado que la reparcelación se encuentra aprobada y que no todos los datos son coincidentes con el planeamiento parcial, se opta por tomar los datos de la reparcelación, ya que son los que han sido objeto de reparto.

Hay que tener en cuenta que este PIGA no desarrolla todo el sector SP1 sino que se limita a la zona central del mismo, si bien, dado que desafecta e incorpora a la superficie lucrativa unos suelos destinados a viales, la aprobación del PIGA supone la modificación de la superficie de suelos dotacionales locales de infraestructuras previstos para el sector.

2. FICHA DEL SECTOR SP1

Se presenta la ficha del Sector de suelo urbanizable SP1, según los datos extraídos de la reparcelación aprobada, puesto que este PIGA se desarrolla dentro de dicho sector y lleva a cabo viales e infraestructuras que constituyen parte del mismo. A su vez, la finca resultante asume las cargas, beneficios y deberes urbanísticos de las parcelas que integra y que están derivados de la reparcelación aprobada.

Hay que tener en cuenta que se trata de un sector deficitario y que, según la reparcelación:

- El aprovechamiento susceptible de apropiación del sector por los propietarios debería ser de 314.768,11 m² homogeneizados (teniendo en cuenta el aprovechamiento medio establecido para el Suelo Urbanizable en el planeamiento general que es de 0,4256)
- Y el aprovechamiento de cesión del 10% al Ayuntamiento asciende a 34.974,23 m² homogeneizados.
- Pero el aprovechamiento objetivo real del sector es de 299.677,69 m² (que es el indicado en la tabla ya que es el que realmente se reparte)
- Resultando un aprovechamiento medio del sector de 0,36 (inferior al que corresponde al SUZD)
- De este modo el sector presenta un déficit de aprovechamiento de 50.476,96 m² homogeneizados (para ver propietarios deficitarios ver reparcelación aprobada)

La superficie del Sistema General Viario inscrito se extrae de la ficha del planeamiento general

FICHA DE SECTORES / UNIDADES DE EJECUCIÓN				ORIGEN DATOS
TITULO DEL TRABAJO	SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO SP1			
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR / U.E.	SP1			
NOMBRE DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN	SECTOR SP1			
FECHA	jul-25			
1) DATOS GENERALES				
CÓDIGO INE	50219			IAE
PROVINCIA	Zaragoza			
MUNICIPIO	LA PUEBLA DE ALFINDÉN			
NÚCLEOS O ENTIDADES	LA PUEBLA DE ALFINDÉN			IAE
REDACTOR	CADISA Y SERNA			
2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
SUPERFICIE TOTAL	83,12		Ha	PLANEAM.
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Suelo Urbanizable (SUZ)			PLANEAM
CATEGORÍA DE SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado (SUZ-D)			PLANEAM
USO GLOBAL	Industrial			PLANEAM
DENSIDAD			viv/ha	PLANEAM
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS	4,07		Ha	PLANEAM
SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS	0,3694		Ha	PLANEAM
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,6/1		m ² /m ²	PLANEAM
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	0,36		m ² /m ²	PLANEAM
VIVIENDA PROTEGIDA %			%	PLANEAM
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN			años	PLANEAM
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN			PLANEAM
3) ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	299.677,69		m ²	REPARC
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO SECTOR / UE	264.703,46		m ²	REPARC
% APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN	10,00%		%	REPARC
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		Ha	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	4,07	Ha	PLANEAM
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		Ha	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,37	Ha	PLANEAM
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	19,13	Ha	PLANEAM DESARR
	DE EQUIPAMIENTOS	3,45	Ha	PLANEAM DESARR
	DE INFRAESTRUCTURAS	13,84	Ha	PLANEAM DESARR
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	1			PLANEAM DESARR

USOS COMPATIBLES	Industrial extensiva, industria intensiva, terciario, equipamiento, zona de servicios zonas verdes y red viaria y aparcamiento. (ver Normas Plan Parcial)			PLANEAM
USOS INCOMPATIBLES				PLANEAM
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO				PLANEAM
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES		viv	PLANEAM
	PROTEGIDAS		viv	PLANEAM
	TURÍSTICAS		viv	PLANEAM
	TOTALES		viv	
PLAZOS	URBANIZACIÓN	7	años	PLANEAM DESARR
	CESIÓN		años	PLANEAM DESARR
	EDIFICACIÓN		años	PLANEAM DESARR

3. FICHA DEL SECTOR SP1 MODIFICADA POR PIGA

Como se ha indicado, el PIGA no supone alteración de los parámetros urbanísticos generales del sector SP1 pero supone la modificación de la superficie de suelos dotacionales locales de infraestructuras previstos, al reducirse los mismos para la creación de la parcela de grandes dimensiones en la que se pretende la instalación del Campus del Centro de Datos. Dado que la superficie de viales a desafectar asciende a 18.451,16 m², la superficie final de suelo destinado a dotaciones locales de infraestructuras (viario y aparcamiento) asciende a 138.427,00 - 18.451,16 = 119.975,84 m²

FICHA DE SECTORES / UNIDADES DE EJECUCIÓN			ORIGEN DATOS
TITULO DEL TRABAJO	SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO SP1		
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR / U.E.	SP1		
NOMBRE DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN	SECTOR SP1		
FECHA	jul-25		
1) DATOS GENERALES			
CÓDIGO INE	50219		IAE
PROVINCIA	Zaragoza		
MUNICIPIO	LA PUEBLA DE ALFINDÉN		
NÚCLEOS O ENTIDADES	LA PUEBLA DE ALFINDÉN		IAE
REDATOR	CADISA Y SERNA		
2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE TOTAL	83,12	Ha	PLANEAM.
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Suelo Urbanizable (SUZ)		PLANEAM
CATEGORÍA DE SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado (SUZ-D)		PLANEAM
USO GLOBAL	Industrial		PLANEAM
DENSIDAD		viv/ha	PLANEAM
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS	4,07	Ha	PLANEAM

SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS	0,3694	Ha	PLANEAM
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,6/1	m ² /m ²	PLANEAM
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	0,36	m ² /m ²	PLANEAM
VIVIENDA PROTEGIDA %		%	PLANEAM
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN		años	PLANEAM
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN		PLANEAM

3) ORDENACIÓN PORMENORIZADA

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	299.677,69	m ²	REPARC
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO SECTOR / UE	264.703,46	m ²	REPARC
% APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN	10,00%	%	REPARC
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	Ha	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	Ha	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	4,07	Ha
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	Ha	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	Ha	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,37	Ha
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	19,13	Ha
	DE EQUIPAMIENTOS	3,45	Ha
	DE INFRAESTRUCTURAS	11,99	Ha
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	1		PLANEAM DESARR
USOS COMPATIBLES	Industrial extensiva, industria intensiva, terciario, equipamiento, zona de servicios zonas verdes y red viaria y aparcamiento. (ver Normas Plan Parcial) Industria tecnológica (solo en ámbito PIGA)		PLANEAM
USOS INCOMPATIBLES			PLANEAM
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO			PLANEAM
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	viv	PLANEAM
	PROTEGIDAS	viv	PLANEAM
	TURÍSTICAS	viv	PLANEAM
	TOTALES	viv	
PLAZOS	URBANIZACIÓN	7	años
	CESIÓN		años
	EDIFICACIÓN		años

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN - PIGA

Proyecto:

ACS DC LA PUEBLA

TOMO II.

Libro A. Documentación urbanística. Ordenación

- I. Planeamiento de interés general
- 2. Documentación gráfica (DG)

- 2.1 Planos de información

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

ACS DC INFRA LA PUEBLA S.L.

Septiembre 2025

INDICE DE PLANOS DE INFORMACIÓN

PI.1	Situación y emplazamiento
PI.2	Planeamiento vigente. Clasificación de suelo
PI.3	Planeamiento vigente. Calificación y zonificación de suelo
PI.4	Parcelario catastral
PI.5	Topografía
PI.6	Preexistencias y servicios urbanos existentes
PI.7	Afecciones sectoriales

DELIMITACIÓN

DELIMITACIÓN ÁMBITO PIGA

DELIMITACIÓN SECTOR SUZ-D SP1

Proyecto / Project

Plan de Interés General de Aragón para la
Implantación de Centro de Datos en la Puebla
de Alfindén en Aragón.

TOMO II
Libro A.I. Documento de Adaptación Urbanística

General Interest Plan of Aragon for the
Implementation of Data Centers in la Puebla de
Alfondén in Aragon.

VOLUMEN II
Book A.I.. Urban Adaptation Document

Cliente / Client

ACS DC INFRA LA PUEBLA S.L.

CIF B-72596547
Av. Camino de Santiago, 50
28050, Madrid

Representado por / Represented by

Alfonso Sánchez Mier

Proyectista / Designer

El ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
Juan Manuel Bernad Morcate
Nº CICCP: 23.959

La arquitecta:
Maria Luisa Alvarez Casamayor
Nº COAA: 5.657

CADISA SISENER
CIF A5012041

Marceliano Isábal 5
50004, Zaragoza
España

**Fecha / Date**

Septiembre 2025

Rev01	Sept. 2025	Proyecto básico / Basic Design
Rev00	Julio 2025	Proyecto básico / Basic Design
Rev	Fecha / Date	Descripción / Description

Drawn by / Dibujado por	Reviewed by / Revisado por	Verified by / Verificado por	Approved by / Aprobado por
J.M.B	J.M.B	J.M.B	J.M.B

Piano Clave / Keyplan**Fase de Proyecto / Phase**

Basic Design / Proyecto Básico

Título de Plano / Drawing Title

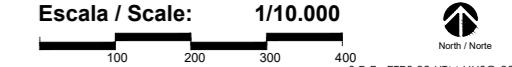
50219 LA PUEBLA DE ALFINDÉN
**DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN URBANÍSTICA
DEL PIGA CENTRO DE DATOS
LA PUEBLA DE ALFINDÉN**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE ALFINDÉN
CALLE IGLESIA 2, 50171 LA PUEBLA DE ALFINDÉN
SEPT. 25

PLANOS DE INFORMACIÓN**PI.1 EMPLAZAMIENTO**

Escala / Scale: 1/10.000



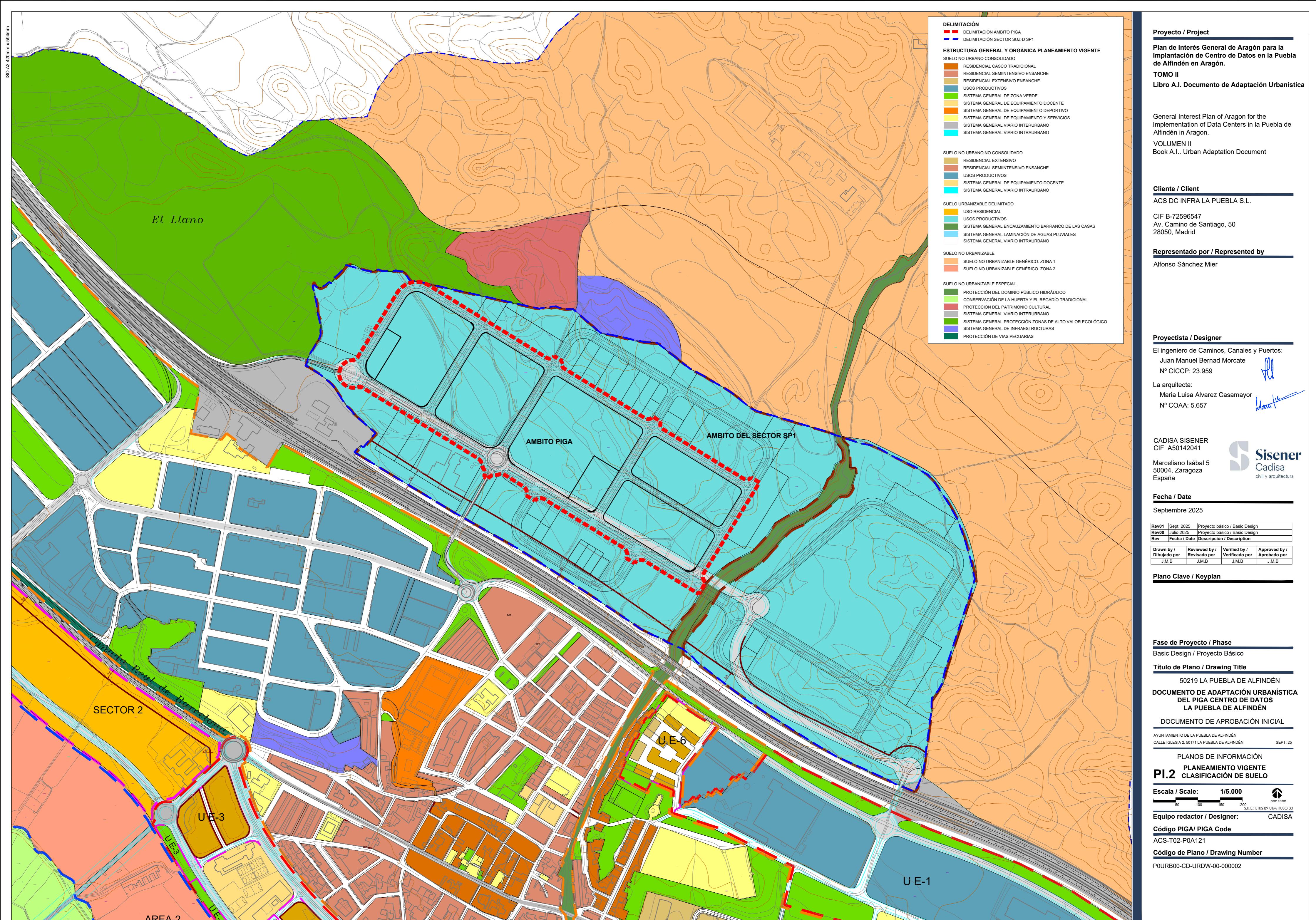
Equipo redactor / Designer: CADISA

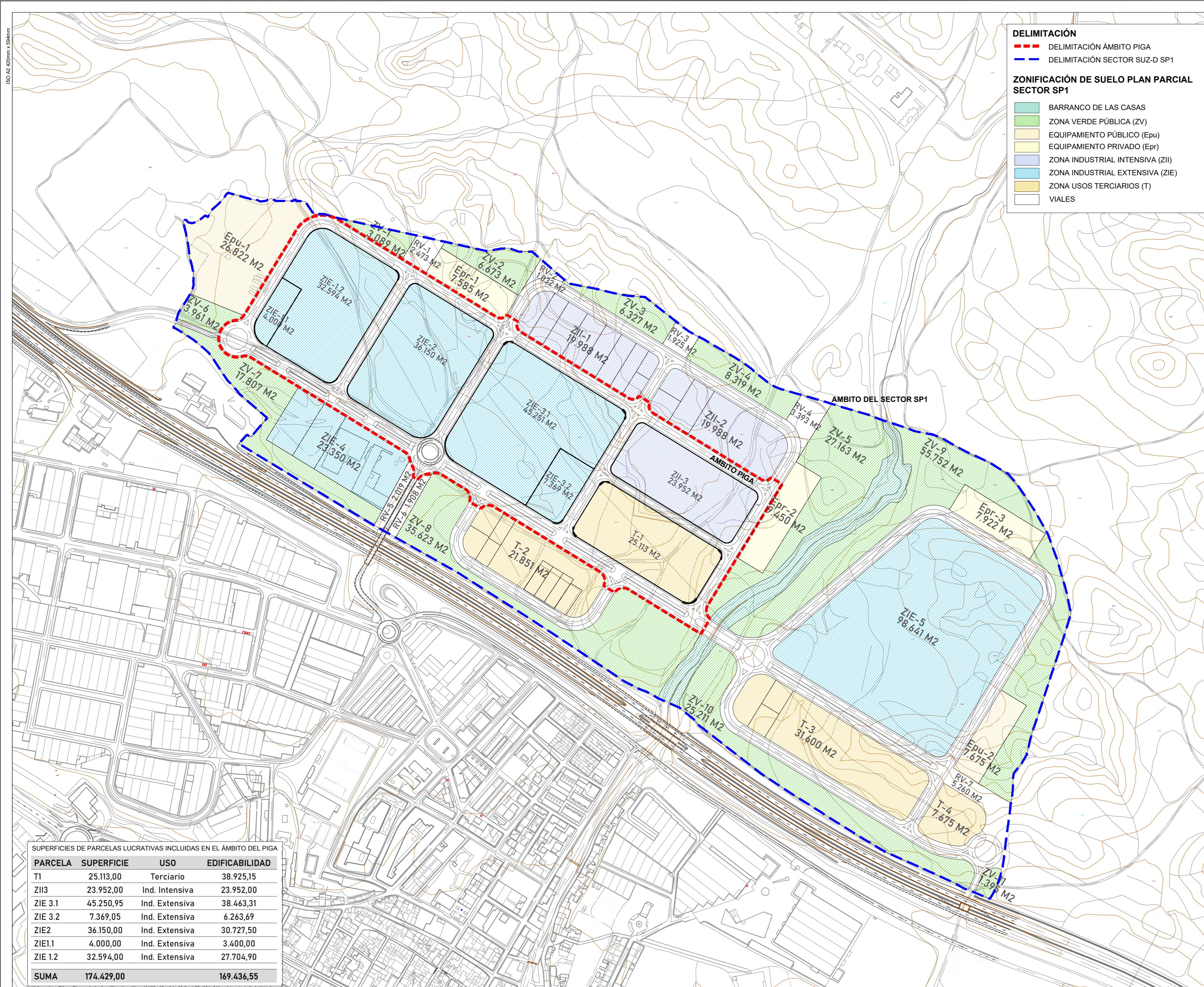
Código PIGA/ PIGA Code

ACS-T02-P0A121

Código de Plano / Drawing Number

POURB00-CD-URDW-00-00001





Proyecto / Project
Plan de Interés General de Aragón para la
Implantación de Centro de Datos en la Puebla
de Alfindén en Aragón.
TOMO II
Libro A.I. Documento de Adaptación Urbanística

General Interest Plan of Aragon for the
Implementation of Data Centers in la Puebla de
Alfondén in Aragon.
VOLUMEN II
Book A.I.. Urban Adaptation Document

Cliente / Client
ACS DC INFRA LA PUEBLA S.L.

CIF B-72596547
Av. Camino de Santiago, 50
28050, Madrid

Representado por / Represented by
Alfonso Sánchez Mier

Proyectista / Designer
El ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
Juan Manuel Bernad Morcate
Nº CICCP: 23.959
La arquitecta:
María Luisa Alvarez Casamayor
Nº COAA: 5.657

CADISA SISENER
CIF A50142041
Marceliano Isábal 5
50004, Zaragoza
España



Fecha / Date
Septiembre 2025

Rev01	Sept. 2025	Proyecto básico / Basic Design
Rev00	Julio 2025	Proyecto básico / Basic Design
Rev	Fecha / Date	Descripción / Description

Drawn by / Dibujado por	Reviewed by / Revisado por	Verified by / Verificado por	Approved by / Aprobado por
J.M.B	J.M.B	J.M.B	J.M.B

Punto Clave / Keyplan

Fase de Proyecto / Phase
Basic Design / Proyecto Básico

Título de Plano / Drawing Title

50219 LA PUEBLA DE ALFINDÉN

**DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN URBANÍSTICA
DEL PIGA CENTRO DE DATOS
LA PUEBLA DE ALFINDÉN**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE ALFINDÉN
CALLE IGLESIAS 2, 50171 LA PUEBLA DE ALFINDÉN

SEPT. 25

PLANOS DE INFORMACIÓN

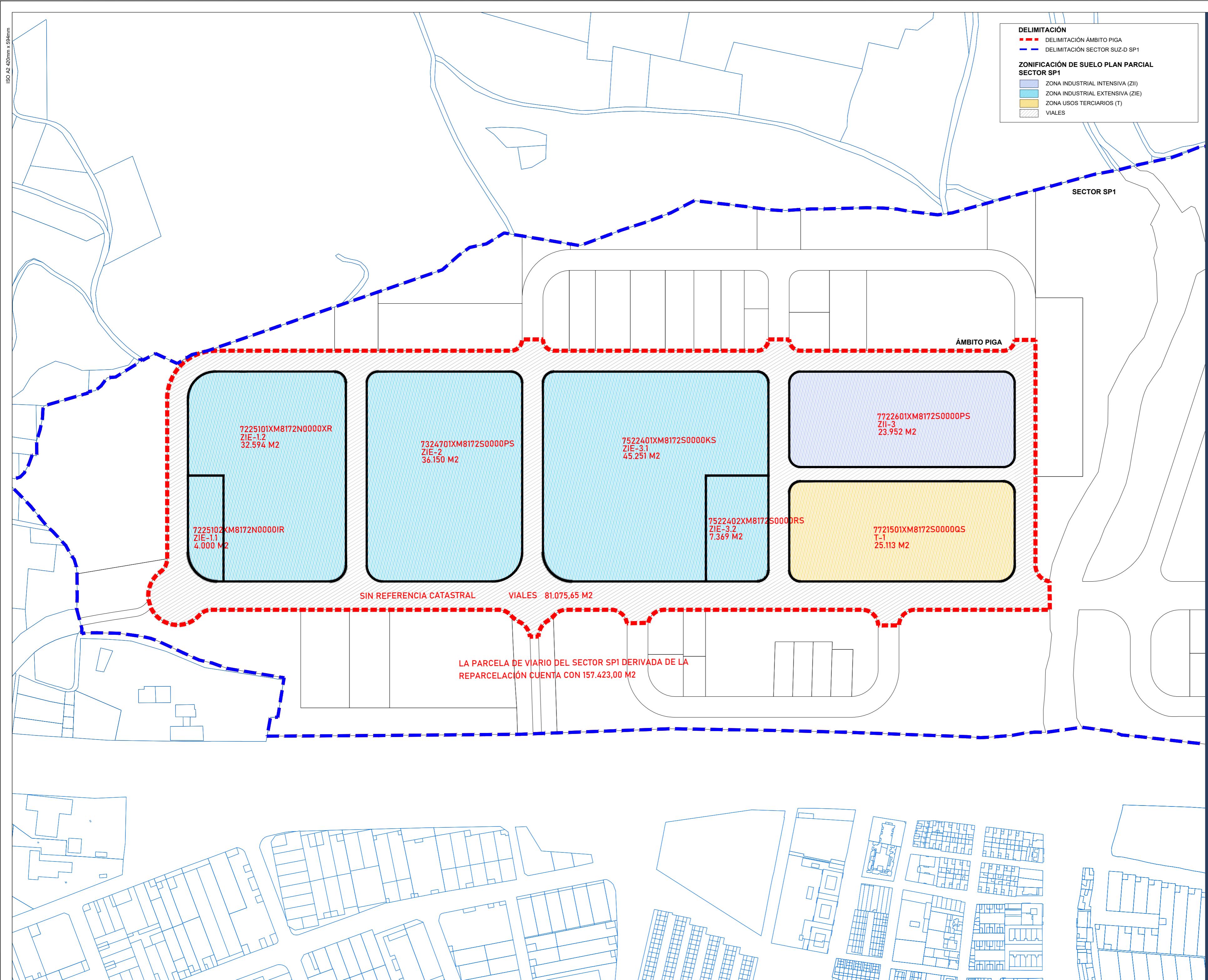
PI.3 PLANEAMIENTO VIGENTE PLAN PARCIAL VIGENTE

Escala / Scale: 1/4.000
 North/Norte
S.R.E.: ETRS 89 UTM HU30 30

Equipo redactor / Designer: CADISA

Código PIGA / PIGA Code: ACS-T02-P0A121

Código de Plano / Drawing Number: P0URB00-CD-URDW-00-00003



Proyecto / Project
Plan de Interés General de Aragón para la Implantación de Centro de Datos en la Puebla de Alfindén en Aragón.

TOMO II
Libro A.I. Documento de Adaptación Urbanística

General Interest Plan of Aragon for the Implementation of Data Centers in la Puebla de Alfínden in Aragon.

VOLUMEN II
Book A.I.. Urban Adaptation Document

Cliente / Client
ACS DC INFRA LA PUEBLA S.L.

CIF B-72596547
Av. Camino de Santiago, 50
28050, Madrid

Representado por / Represented by
Alfonso Sánchez Mier

Proyectista / Designer

El ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
Juan Manuel Bernad Morcate
Nº CICCP: 23.959

La arquitecta:
María Luisa Alvarez Casamayor
Nº COAA: 5.657

CADISA SISENER
CIF A50142041
Marceliano Isábal 5
50004, Zaragoza
España



Fecha / Date
Septiembre 2025

Rev01	Sept. 2025	Proyecto básico / Basic Design
Rev00	Julio 2025	Proyecto básico / Basic Design
Rev	Fecha / Date	Descripción / Description

Drawn by / Dibujado por J.M.B
Reviewed by / Revisado por J.M.B
Verified by / Verificado por J.M.B
Approved by / Aprobado por J.M.B

Piano Clave / Keyplan

Fase de Proyecto / Phase
Basic Design / Proyecto Básico

Título de Plano / Drawing Title

50219 LA PUEBLA DE ALFINDÉN
DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN URBANÍSTICA DEL PIGA CENTRO DE DATOS LA PUEBLA DE ALFINDÉN

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE ALFINDÉN
CALLE IGLESIAS 2, 50171 LA PUEBLA DE ALFINDÉN
SEPT. 25

PLANOS DE INFORMACIÓN

PI.4 PARCELARIO CATASTRAL

Escala / Scale: 1/2.500

 North / Norte
 S.R.E.: ETRS 89 UTM HU30

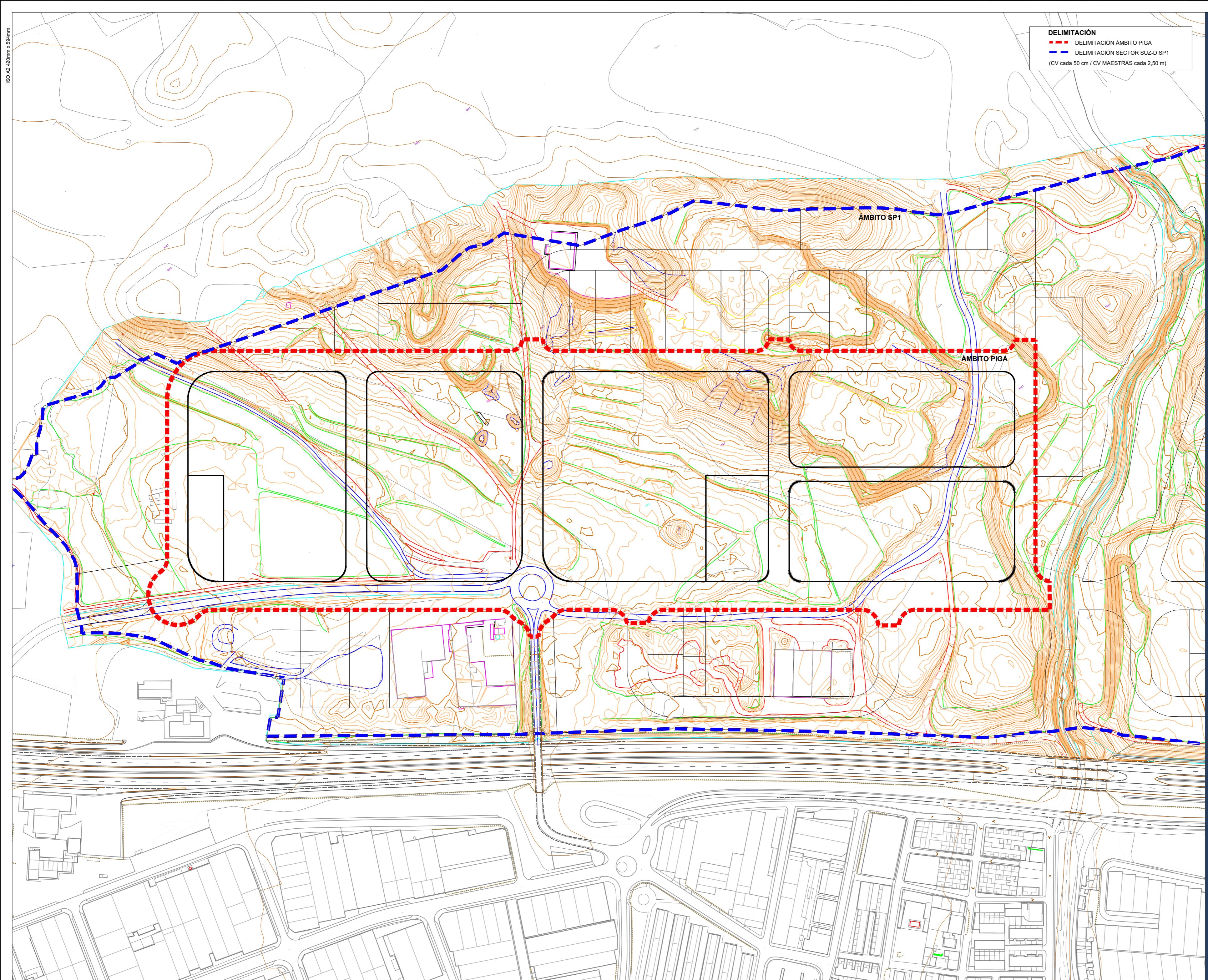
Equipo redactor / Designer: CADISA

Código PIGA/ PIGA Code

ACS-T02-P0A121

Código de Plano / Drawing Number

P0URB00-CD-URDW-00-00004



Proyecto / Project
Plan de Interés General de Aragón para la Implantación de Centro de Datos en la Puebla de Alfindén en Aragón.
TOMO II
Libro A.I. Documento de Adaptación Urbanística

General Interest Plan of Aragon for the Implementation of Data Centers in la Puebla de Alfindén in Aragon.

VOLUMEN II
Book A.I.. Urban Adaptation Document

Cliente / Client
ACS DC INFRA LA PUEBLA S.L.

CIF B-72596547
Av. Camino de Santiago, 50
28050, Madrid

Representado por / Represented by
Alfonso Sánchez Mier

Proyectista / Designer
El ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
Juan Manuel Bernad Morcate
Nº CICCP: 23.959
La arquitecta:
Maria Luisa Alvarez Casamayor
Nº COAA: 5.657



CADISA SISENER
CIF A50142041

Marceliano Isábal 5
50004, Zaragoza
España

Fecha / Date
Septiembre 2025

Rev01 Sept. 2025	Proyecto básico / Basic Design
Rev00 Julio 2025	Proyecto básico / Basic Design
Rev Fecha / Date	Descripción / Description
Drawn by / Dibujado por	Reviewed by / Revisado por
J.M.B	J.M.B
Verified by / Verificado por	Approved by / Aprobado por
J.M.B	J.M.B

Punto Clave / Keyplan

Fase de Proyecto / Phase
Basic Design / Proyecto Básico

Título de Plano / Drawing Title

50219 LA PUEBLA DE ALFINDÉN
DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN URBANÍSTICA DEL PIGA CENTRO DE DATOS LA PUEBLA DE ALFINDÉN

Documento de Aprobación Inicial

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE ALFINDÉN
CALLE IGLESIA 2, 50171 LA PUEBLA DE ALFINDÉN
SEPT. 25

Planos de Información

PI.5 TOPOGRAFÍA

Escala / Scale: 1/2.500

25 50 75 100
S.R.E.: ETRS 89 UTM HU30

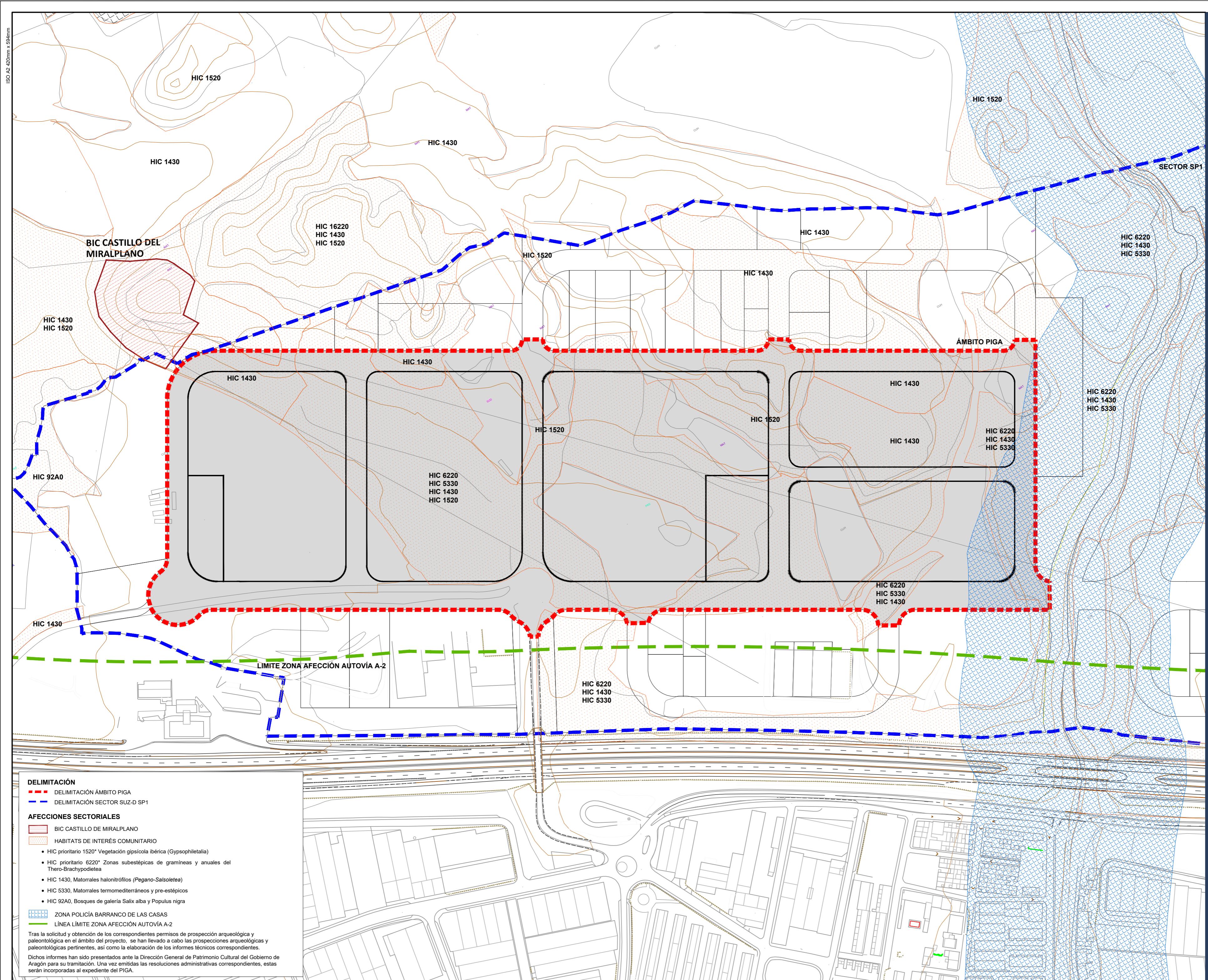
Equipo redactor / Designer: CADISA

Código PIGA/ PIGA Code

ACS-T02-P0A121

Código de Plano / Drawing Number

P0URB00-CD-URDW-00-00005



Proyecto / Project
Plan de Interés General de Aragón para la Implantación de Centro de Datos en la Puebla de Alfindén en Aragón.
TOMO II
Libro A.I. Documento de Adaptación Urbanística

General Interest Plan of Aragon for the Implementation of Data Centers in la Puebla de Alfindén in Aragon.

VOLUMEN II
Book A.I.. Urban Adaptation Document

Cliente / Client
ACS DC INFRA LA PUEBLA S.L.

CIF B-72596547
Av. Camino de Santiago, 50
28050, Madrid

Representado por / Represented by
Alfonso Sánchez Mier

Proyectista / Designer
El ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
Juan Manuel Bernad Morcate
Nº CICCP: 23.959
La arquitecta:
María Luisa Alvarez Casamayor
Nº COAA: 5.657

CADISA SISENER
CIF A50142041
Marceliano Isábal 5
50004, Zaragoza
España



Fecha / Date
Septiembre 2025

Rev01	Sept. 2025	Proyecto básico / Basic Design
Rev00	Julio 2025	Proyecto básico / Basic Design
Rev	Fecha / Date	Descripción / Description

Drawn by / Reviewed by / Verified by / Approved by /

J.M.B J.M.B J.M.B J.M.B J.M.B

Dibujado por / Revisado por / Verificado por / Aprobado por /

J.M.B J.M.B J.M.B J.M.B

Punto Clave / Keyplan

Fase de Proyecto / Phase
Basic Design / Proyecto Básico

Título de Plano / Drawing Title

50219 LA PUEBLA DE ALFINDÉN
DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN URBANÍSTICA DEL PIGA CENTRO DE DATOS LA PUEBLA DE ALFINDÉN

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE ALFINDÉN

CALLE IGLESIAS 2, 50171 LA PUEBLA DE ALFINDÉN

SEPT. 25

PLANOS DE INFORMACIÓN

PI.7 AFECCIONES SECTORIALES

Escala / Scale: 1/2.500

25 50 75 100
Norte / Norte
S.R.E.: ETRS 89 UTM HU30

Equipo redactor / Designer: CADISA

Código PIGA/ PIGA Code

ACS-T02-P0A121

Código de Plano / Drawing Number

P0URB00-CD-URDW-00-00007

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN - PIGA

Proyecto:

ACS DC LA PUEBLA

TOMO II.

Libro A. Documentación urbanística. Ordenación

- I. Planeamiento de interés general
- 2. Documentación gráfica (DG)

2.2 Planos de ordenación

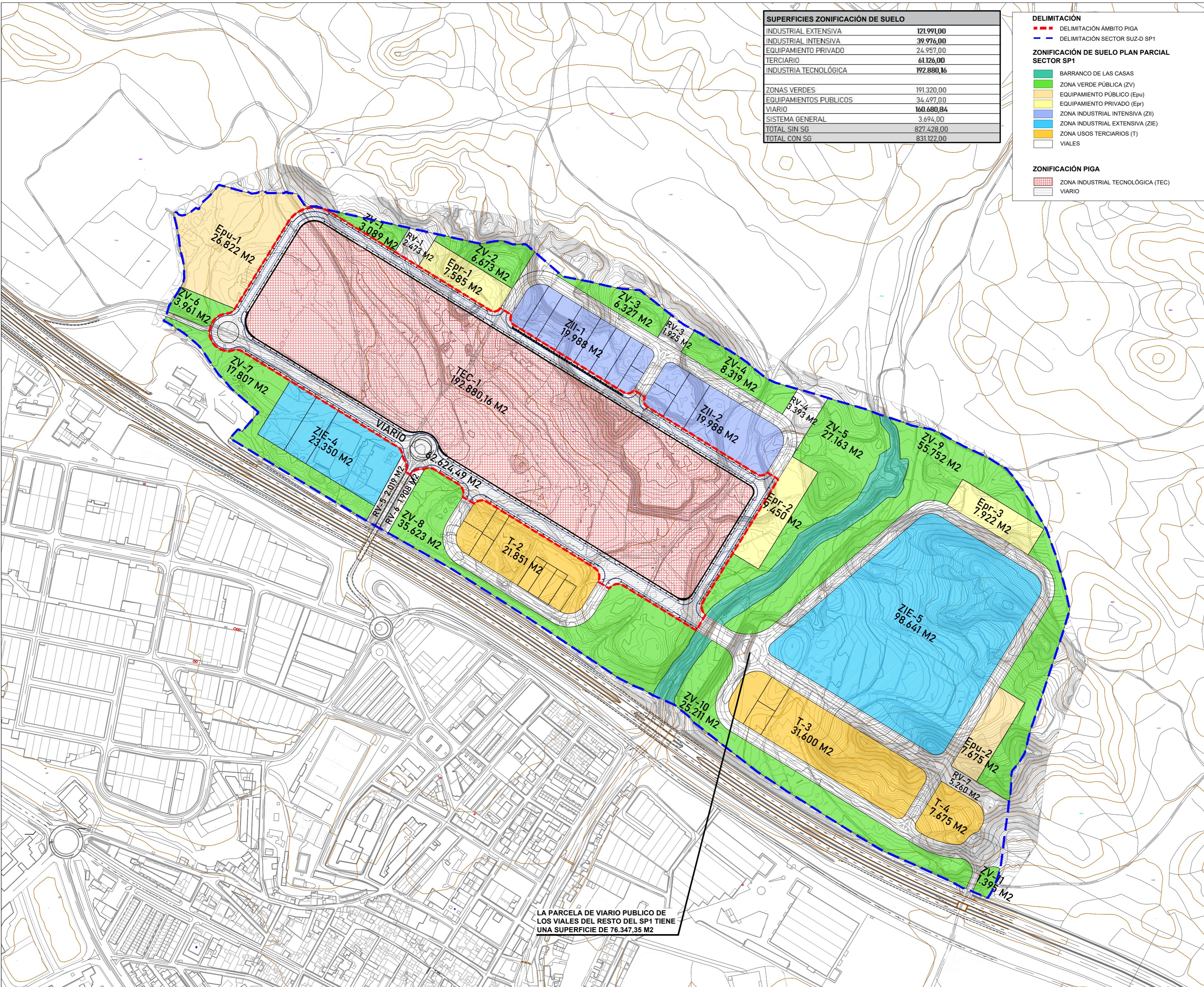
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

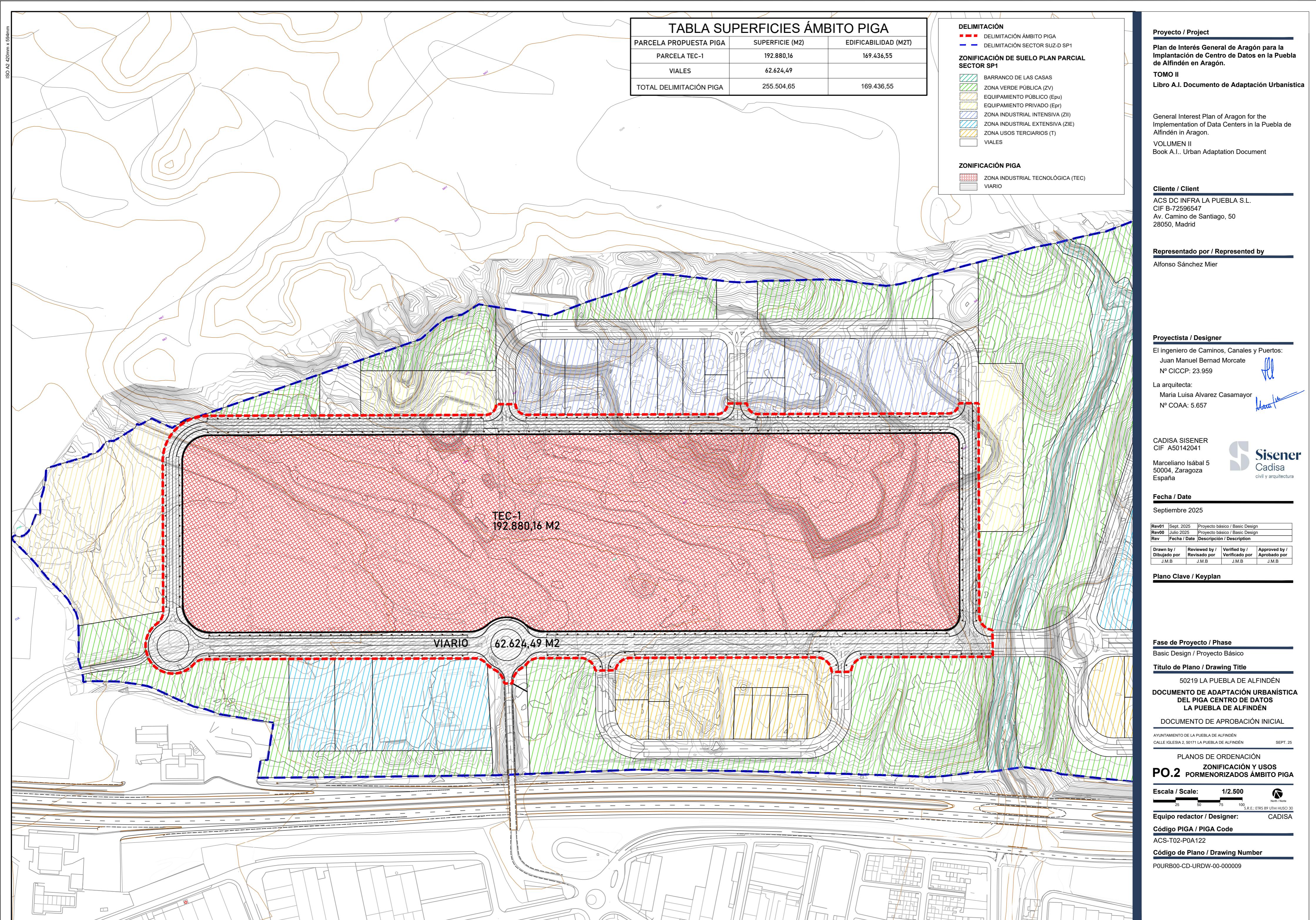
ACS DC INFRA LA PUEBLA S.L.

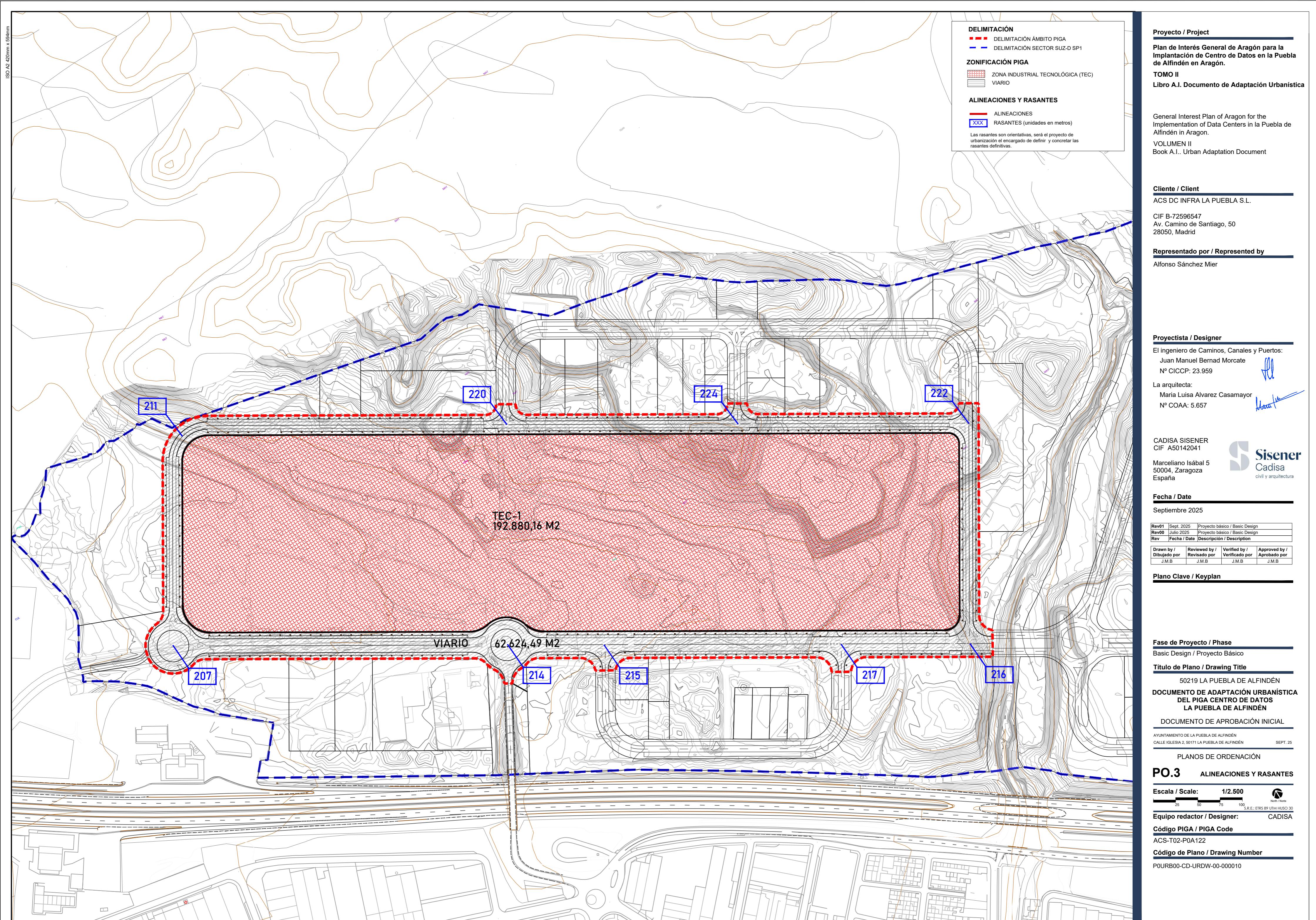
Septiembre 2025

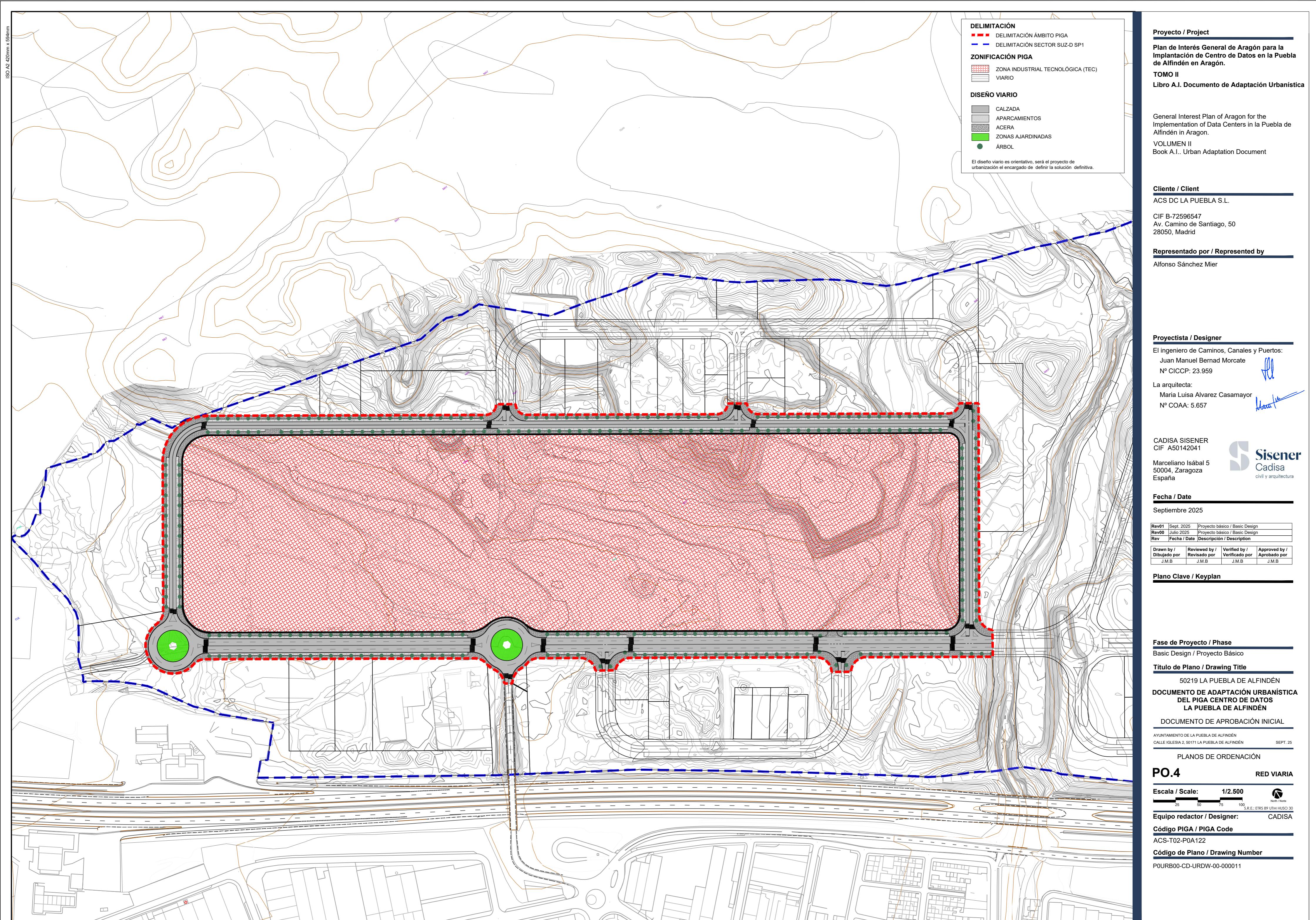
INDICE DE PLANOS DE ORDENACIÓN

P0.1	Calificación y zonificación de suelo modificada sector SP1
P0.2	Calificación y zonificación de suelo modificada ámbito PIGA
P0.3	Alineaciones y rasantes
P0.4	Red viaria
P0.5	Secciones tipo
P0.6	Infraestructuras proyectadas









Proyecto / Project

Plan de Interés General de Aragón para la
Implantación de Centro de Datos en la Puebla
de Alfindén en Aragón.

TOMO II

Libro A.I. Documento de Adaptación Urbanística

General Interest Plan of Aragon for the
Implementation of Data Centers in la Puebla de
Alfondén in Aragon.

VOLUMEN II
Book A.I.. Urban Adaptation Document

Cliente / Client

ACS DC INFRA LA PUEBLA S.L.

CIF B-72596547
Av. Camino de Santiago, 50
28050, Madrid

Representado por / Represented by

Alfonso Sánchez Mier

Proyectista / Designer

El ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
Juan Manuel Bernad Morcate
Nº CICCP: 23.959

La arquitecta:

Maria Luisa Alvarez Casamayor
Nº COAA: 5.657

CADISA SISENER
CIF A50142041

Marceliano Isábal 5
50004, Zaragoza
España

**Fecha / Date**

Septiembre 2025

Rev01	Sept. 2025	Proyecto básico / Basic Design
Rev00	Julio 2025	Proyecto básico / Basic Design
Rev	Fecha / Date	Descripción / Description

Drawn by / Dibujado por	Reviewed by / Revisado por	Verified by / Verificado por	Approved by / Aprobado por
J.M.B	J.M.B	J.M.B	J.M.B

Punto Clave / Keyplan**Fase de Proyecto / Phase**

Basic Design / Proyecto Básico

Título de Plano / Drawing Title

50219 LA PUEBLA DE ALFINDÉN
**DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN URBANÍSTICA
DEL PIGA CENTRO DE DATOS
LA PUEBLA DE ALFINDÉN**

Documento de Aprobación Inicial

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE ALFINDÉN
CALLE IGLESIA 2. 50171 LA PUEBLA DE ALFINDÉN

SEPT. 25

Planes de Ordenación**PO.5****SECCIONES TIPO**

Escala / Scale: 1/2.500

1 2 3 North / Norte
S.R.E.: ETRS 89 UTM HU30

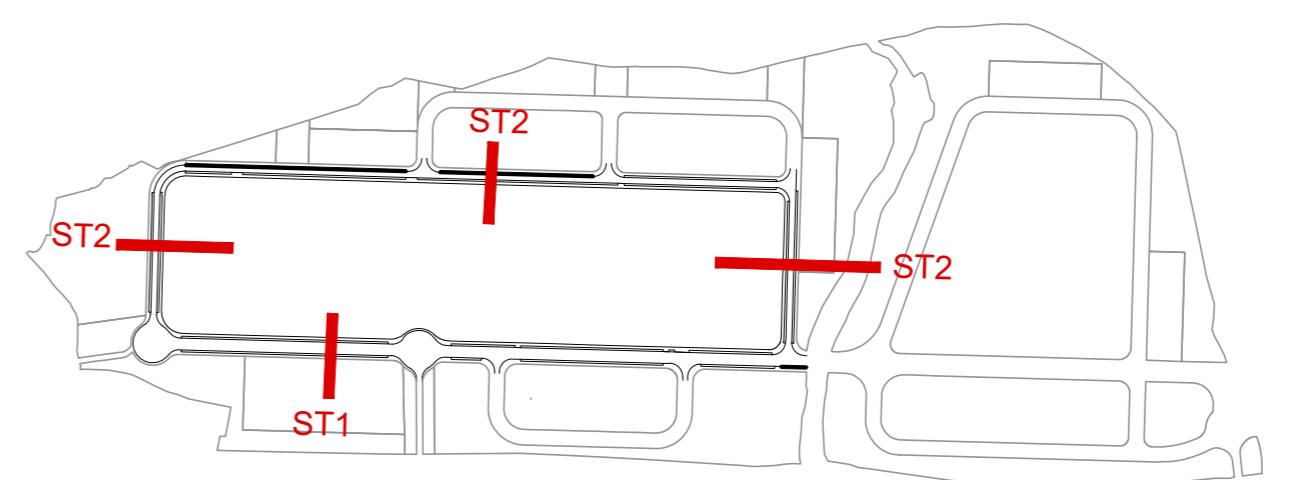
Equipo redactor / Designer: CADISA

Código PIGA / PIGA Code

ACS-T02-P0A122

Código de Plano / Drawing Number

P0URB00-CD-URDW-00-000012



El diseño viario es orientativo, será el proyecto de urbanización
el encargado de definir la solución definitiva.

