

**PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN  
EXPANSIÓN DE LA REGIÓN AWS EN ARAGÓN**

\*\*\*

**TOMO III VILLANUEVA DE GÁLLEGO 2**

\*\*\*

**TOMO II.1 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA**

\*\*\*

**DOCUMENTO: DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN URBANÍSTICA**

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

25 de noviembre 2024

**Amazon Data Services S.L.**

## Plan de Interés General de Aragón Expansión de la Región AWS en Aragón

Documento de Adaptación Urbanística. Documentación Escrita (DE)

Reference:

1 | 25 de noviembre 2024

El presente informe está basado en las instrucciones y necesidades específicas de nuestro cliente. No está destinado ni permitido su uso por terceras personas, ante las cuales quedamos exentos de toda responsabilidad u obligación.

Nº proyecto 303209-00

**Ove Arup & Partners, S.A.U**  
Calle de Alfonso XI, 12  
Madrid 28014  
España  
[arup.com](http://arup.com)

## Contenido

---

<b>DN-MJ. MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	<b>0</b>
1. <b>Antecedentes</b>	<b>0</b>
2. <b>Justificación de la procedencia de su formulación</b>	<b>0</b>
2.1. Iniciativa y objeto del documento	0
2.2. Procedencia de su formulación, oportunidad y conveniencia	0
2.3. Marco jurídico	1
3. <b>Ámbito del PIGA y situación actual de los suelos</b>	<b>2</b>
3.1. Ámbito del PIGA y del sector de planeamiento	2
3.2. Características del nuevo sector de planeamiento	2
3.3. Características del ámbito de suelo urbano. Parque de Industrial	5
4. <b>Criterios y objetivos generales</b>	<b>7</b>
4.1. Objetivo de la ordenación	7
4.2. Consideraciones generales	7
4.3. Alternativas, caracterización funcional y justificación del modelo elegido	8
5. <b>Ordenación pormenorizada</b>	<b>9</b>
5.1. Descripción de la ordenación	9
5.2. Edificabilidad, aprovechamiento y ocupación	9
5.3. Reserva de suelo de uso público y cesión de aprovechamiento	10
6. <b>Descripción de la urbanización</b>	<b>11</b>
7. <b>Cumplimiento de estándares y determinaciones urbanísticas</b>	<b>12</b>
7.1. Resumen de los datos relativos a la ordenación	12
7.2. Cálculo del aprovechamiento medio	12
7.3. Módulos de reserva. Dotaciones locales	13
<b>DN-NU. NORMAS URBANÍSTICAS</b>	<b>14</b>
<b>DN-PE. PLAN DE ETAPAS</b>	<b>25</b>
1. <b>Plan de etapas</b>	<b>25</b>
<b>DN-AX. ANEXOS</b>	<b>26</b>
1. <b>Informe de evaluación de impacto de género</b>	<b>26</b>
1.1. Fundamentación y objeto	26
1.2. Análisis del contexto	27
1.3. Evaluación del impacto de género	27
2. <b>Fichas NOTEPA</b>	<b>28</b>
2.1. Ficha de datos generales de planeamiento	28
2.2. Ficha de sectores	29
<b>DN-ESE. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</b>	<b>30</b>
1. <b>Objetivo</b>	<b>30</b>
2. <b>Información básica</b>	<b>30</b>

2.1.	Antecedentes legales	30
2.2.	Administraciones afectadas	30
3.	Estimación de los plazos	30
4.	Viabilidad de la actuación	30
4.1.	Estudio económico de los costes de urbanización	30
4.2.	Cuantificación del incremento de ingresos corrientes	32
4.3.	Cuantificación de los gastos corrientes de mantenimiento	33
4.4.	Cuantificación del incremento patrimonial	34
4.5.	Resumen del impacto sobre la Hacienda Pública derivado del Sector	34
5.	Conclusión	35
	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (DG)	36

Appendix A	36
Documentación gráfica (DG)	

# DN-MJ. MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 1. Antecedentes

En julio de 2020 el Gobierno de Aragón aprobó el Proyecto de Interés General de Aragón para el desarrollo de tres centros de datos en la Comunidad Autónoma de Aragón y la red de fibra óptica asociada que los conecta, promovido por Amazon Data Services Spain (ADSS), la entidad española de Amazon Web Services (AWS), proveedor global de servicios en la nube (PIGA I).

Desde esa aprobación, ADSS ha procedido a la construcción progresiva de las edificaciones e infraestructuras proyectadas, y cuya finalización está prevista en un futuro próximo.

Tras la decisión de Amazon Web Services de ampliar sus operaciones en España, se solicitó al Gobierno de Aragón la declaración de un plan de expansión como de Interés General de Aragón. La documentación remitida al Gobierno de Aragón, con el contenido correspondiente según la normativa vigente, contempla la ampliación de la infraestructura que ya tiene operativa en las localidades de Villanueva de Gállego, Huesca y El Burgo de Ebro. Esta ampliación comprende la construcción de nuevos edificios de centro de datos, y sus correspondientes instalaciones y edificios auxiliares, en cinco nuevos emplazamientos próximos a los anteriores, así como la construcción de nuevas redes de energía, agua y fibra óptica para darles servicio.

El 29 de mayo de 2024, por Orden EEI/579/2024 el Gobierno de Aragón declaró el plan de ampliación propuesto como Inversión de Interés Autonómico y de Interés General.

El presente documento forma parte del conjunto de documentos presentados para la Aprobación Inicial del Plan de Interés General propuesto, cumpliendo con los requisitos de documentación establecidos en el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio.

## 2. Justificación de la procedencia de su formulación

### 2.1. Iniciativa y objeto del documento

El presente documento de adaptación urbanística se redacta como parte integrante del PIGA para la expansión de la Región AWS en Aragón de acuerdo con la declaración del Gobierno de Aragón del pasado 22 de mayo de 2024.

El impulso e iniciativa del Plan de Interés General de Aragón es privado, siendo el solicitante (Amazon Data Services Spain S.L), en coordinación con el Gobierno de Aragón, el que ha elaborado la documentación de cada uno de los documentos que lo integran.

El objeto de los trabajos es la elaboración del documento urbanístico que regule el ámbito delimitado por el PIGA en el municipio de Villanueva de Gállego y que permita la implantación de la actividad prevista en dicho acuerdo.

### 2.2. Procedencia de su formulación, oportunidad y conveniencia

La justificación de la procedencia de su formulación, oportunidad y conveniencia deriva de la necesidad de desarrollar suelo industrial con parcelas de gran tamaño para la implantación de una actividad vinculada al sector tecnológico y declarada de interés general.

Una vez declarado el interés autonómico del PIGA, y por lo tanto justificada su conveniencia, es pertinente la formulación y tramitación de los correspondientes documentos técnicos que hagan posible su implantación. Por ello se formula el presente Documento de Adaptación Urbanística que contiene un Plan Parcial que será capaz de asignar usos, intensidades y tipologías edificatorias, estableciendo las condiciones específicas y la regulación normativa. El documento también propone una modificación del suelo urbano consolidado para poder hacer la conexión viaria del nuevo desarrollo con el tejido urbano existente, y resolver además la unión de la parcela resultante con la construida previamente por AWS en el sector

colindante, de forma que se reordenan las zonas verdes en conjunto. Por otra parte, derivado de las necesidades de ampliación de las infraestructuras de abastecimiento del municipio para el suministro de este proyecto, son necesarios otros ajustes en suelos urbanizables delimitados junto al núcleo urbano de Villanueva.

Es oportuno señalar que el documento inicial estratégico que se incluyó con la solicitud al Gobierno de Aragón para la Declaración de Interés General del plan ya analizaba distintas alternativas de localización para la ubicación de estas parcelas, así como la alternativa 0, que suponía la no construcción de ninguno de estos centros. En este documento se justificaba y se concluía que la mejor alternativa desde el punto de vista ambiental, socio económico, de disponibilidad de recursos y de infraestructuras, era la implantación en los sectores recogidos en este PIGA y, entre ellos, el sector que desarrolla este documento urbanístico.

### 2.3. Marco jurídico

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.*

Tanto en la Memoria Justificativa del PIGA como en el Estudio de Impacto Ambiental se justifica la oportunidad de su implantación en suelos clasificados pendientes de urbanización, en este caso de Suelo No Urbanizable con pequeños ajustes en zona urbana.

Es también objeto de este documento el establecer las determinaciones urbanísticas que son precisas en el ámbito de este PIGA, en relación con lo previsto en el artículo 44, apartado 2, de la LOTA.

*2. Los documentos integrantes de los Planes o Proyectos de Interés General de Aragón podrán establecer cuantas determinaciones adicionales sean precisas, incluso las propias del plan general y, entre ellas, las siguientes:*

*a) Las determinaciones que afecten a la ordenación estructural o pormenorizada del suelo urbano o 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 que contemple, que podrá ser, total o parcialmente, a cargo del propio Plan o Proyecto de Interés General de Aragón o, previa alteración del planeamiento urbanístico, de otros ámbitos de gestión urbanística ajenos al mismo conforme a lo establecido en la legislación urbanística.*

De acuerdo con el artículo 46 del citado LOTA, los efectos de las determinaciones urbanísticas contenidas en el Proyecto de Interés General de Aragón vincularán a los instrumentos de planeamiento afectados y prevalecerán sobre los mismos. Sin perjuicio de que mediante el procedimiento correspondiente pueda iniciarse la alteración del planeamiento con objeto de adaptarlo en lo que proceda al contenido que se desarrolla en los puntos siguientes.

Este documento se redacta igualmente en el marco del contenido del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (en adelante “TRLUA”).

## 3. **Ámbito del PIGA y situación actual de los suelos**

### 3.1. **Ámbito del PIGA y del sector de planeamiento**

El ámbito del PIGA en el término municipal de Villanueva de Gállego se corresponde con el señalado en los planos de información y ordenación que acompañan a este documento y se sitúa junto al Polígono de Industrias Tecnológicas de la Información (PITI).

Dentro del ámbito han de incluirse igualmente todas las conexiones con las redes exteriores y entre ellas de las infraestructuras y servicios necesarios para su funcionamiento.

La zona del PIGA que se aborda en este documento, con una superficie aproximada de 84 Ha, incluye la delimitación del sector a desarrollar mediante ordenación pormenorizada o plan parcial, así como la modificación en suelo urbano consolidado necesaria para conectar el suelo urbano con el nuevo polígono, ordenar el borde del sector, y conectar las infraestructuras entre sí de las distintas parcelas de centros de datos propiedad de AWS en el municipio.

### 3.2. **Características del nuevo sector de planeamiento**

#### 3.2.1. **Delimitación**

La delimitación del nuevo sector de suelo urbanizable se señala en la documentación gráfica y se denomina “Opera”.

Los terrenos identificados para la expansión de la Región AWS en este municipio se sitúan junto al Polígono de Industrias Tecnológicas de la Información, donde está situado el centro de datos que ya tiene en funcionamiento en Villanueva de Gállego.

#### 3.2.2. **Características del suelo**

El terreno no está ubicado dentro o cerca de ningún área protegida nacional ni regional. La topografía es generalmente plana con una ligera caída hacia el suroeste.

#### 3.2.3. **Características naturales**

La caracterización del sector se analiza a continuación desde distintos puntos de vista naturales para validar que el desarrollo urbanístico puede ser compatible con las características naturales de la zona.

- **Clima**

Aragón se inserta en una zona climática mediterránea continentalizada, de inviernos fríos y veranos calurosos, aunque es la orografía del terreno el factor que más determina el clima local. Así, existen multitud de subzonas climáticas muy variadas, con características que pueden variar desde la extrema aridez hasta las nieves permanentes. Es por ello que se describe, a continuación, las condiciones climáticas dominantes en este Sector específico.

Los proyectos incluidos en el entorno de Villanueva de Gállego se sitúan dentro del Dominio Climático Mediterráneo Continental Seco, que presenta un régimen de humedad seco, en el que la escasez de las precipitaciones de la Depresión del Ebro está bastante acentuada, siendo dichas precipitaciones de tipo torrencial y con un marcado carácter estacional. Los días de verano suelen ser muy despejados mientras que en invierno las nieblas son muy frecuentes y un régimen térmico cálido, con fuertes contrastes diarios y estacionales de las temperaturas.

El clima local de la zona de estudio es semiárido, con temperaturas y precipitaciones medias anuales de 14°C y 395 mm respectivamente, y una fuerte oscilación térmica anual de 20°C.

La distribución de las precipitaciones es típicamente mediterránea, con máximos en primavera (principalmente en el mes de mayo), y mínimos en julio y agosto, con un pequeño aumento en los meses de septiembre a noviembre.

Otro factor relevante es el cierzo, viento que con dirección NO domina la zona y el valle del Ebro y que se caracteriza por ser fuerte, frío y desecante acentuando la aridez, siendo la velocidad media anual de 7 a 8,5 m/s. En cuanto a los vientos, y según el estudio de recurso eólico realizado, se espera que la dirección predominante sea NO y en menor medida ONO.

- Geología

Los proyectos se encuentran sobre elementos pertenecientes al cuaternario. Principalmente estos elementos son gravas y arenas en matriz limo-arcillosa, formando Glacis y Depósitos Aluviales: Sus depósitos están constituidos generalmente por una mayoría de cantos subredondeados a subangulosos próximos al tamaño grava (1-3 cm) trabados por limo y arena. En menor proporción se encuentran entre tamaños entre 8 y 10 cm y, más raramente bloques de hasta 45 cm. La selección es baja, apreciándose estratificación cruzada difusa, a veces marcada por pasadas efímeras arenosas con desarrollo irregular.

Según consulta realizada a través del mapa Edafológico Español y su visor de datos (SEIS), el proyecto se ubicará sobre suelos que, según la clasificación FAO 1974 modificada, corresponden a los órdenes Aridisol y Entisol.

Los Aridisoles son suelos presentes en lugares con climas áridos que presentan una falta de agua disponible en largos períodos de tiempo y cuando hay presencia de agua, esta está retenida a grandes tensiones, suelen presentar un epipedón ochrico por debajo del cuál, aparecen diversos horizontes de diagnóstico en función de las condiciones y de los materiales a partir de los que se han desarrollado.

Por otro lado, los Entisoles se definen como suelos que no muestran ningún desarrollo definido de perfiles. Un Entisol no tiene horizontes diagnósticos, y la mayoría son básicamente su material parental regolítico inalterado. En este caso el suborden del tipo de suelo afectado por la actuación es Orthent (suelo esquelético o delgado), este suborden se caracteriza por ser suelos en superficie con reciente erosión o con formas del paisaje muy viejas completamente ausentes de minerales meteorizables.

- Características hidrológicas e hidrogeológicas

El sector se encuentra enmarcado hidrológicamente en el dominio de la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE), perteneciendo a la Cuenca Hidrográfica del Ebro.

Hidrológicamente la zona estudiada en Villanueva de Gállego se encuentra enmarcada dentro de los dominios de la Subcuenca del río Gállego. La subcuenca del río Gállego se localiza formando parte del sector central de la cuenca del Ebro entre los sistemas montañosos Ibérico y Pirenaico.

El río Gállego es uno de los principales afluentes pirenaicos del río Ebro. El territorio municipal de Villanueva de Gállego es en su mayor parte llano o con ligera pendiente dirigida hacia el río de noroeste a sudeste, variando su cota desde los 430 a 440 metros de altura en los puntos más altos de El Castellar hasta un mínimo de 230 metros en la salida del río hacia su desembocadura.

En la zona de emplazamiento de los proyectos en el entorno de Villanueva de Gállego no existe ningún cauce de entidad que se vea afectado por las infraestructuras dimensionadas. Sin embargo, se encontramos pequeños cauces estacionales en el entorno de los proyectos pero que no se verán afectados por los mismos. Estos cauces son el Barranco de La Val y el Barranco de La Val Limpia pertenecientes todos ellos a la subcuenca del río Gállego.

En cuanto a masas de agua subterránea, los proyectos asociados al entorno de Villanueva de Gállego se ubican sobre la ES091MSBT057 (Aluvial Del Gállego).

- Características bióticas

Bioclimatológicamente, las infraestructuras del proyecto se sitúan en la región biogeográfica mediterránea, piso mesomediterráneo.

El entorno de las infraestructuras en estudio está compuesto fundamentalmente por cultivos herbáceos de secano, que suponen aproximadamente el 80% de la cobertura vegetal. A pesar de la presencia de otras formaciones vegetales, tales como eriales, pinares mediterráneos o mosaicos de pastizal – matorral, la cobertura de cada uno de los tipos es muy reducida, destacando apenas los pastizales matorrales que no llegan a cubrir el 9% del área.

No existe constancia de la presencia de flora catalogada en la superficie donde se proyecta el centro de datos, tampoco hábitats de interés comunitario.

Ninguno de los proyectos pertenecientes al Plan, afectan directamente a Espacios Protegidos Red Natura 2000, Áreas Protegidas por Instrumentos Internacionales, a espacios incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.

Sin embargo, los proyectos en el entorno de Villanueva de Gállego afectan directamente a un área de importancia para la conservación de las aves (IBA114 Campo de San Gregorio) y todos los proyectos se sitúan sobre espacios incluidos en el RD 1432/2008, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

#### 3.2.4. Afecciones sectoriales

En el ámbito de este Plan Parcial no hay incidencias sectoriales significativas que imposibiliten su desarrollo.

Al noreste está afectado parcialmente por la zona de afección de 50m de la carretera autonómica A-1102, según lo establecido en la Ley de Carreteras de Aragón (Ley 8/1998, de 17 de diciembre).

Por otra parte, en el extremo suroeste, el Plan Parcial del Polígono de Industrias Tecnológicas de la Información definió la superficie limitadora de obstáculos para el campo de vuelo existente. Esta superficie tiene incidencia en esa zona, y se incorpora a este plan como afección sectorial a considerar.



Ilustración 1. Ámbito del sector y superficie libre de obstáculos del campo de vuelo.

#### 3.2.5. Usos e infraestructuras existentes

El ámbito de actuación tiene en su mayor parte usos agrarios de secano.

Como este es un nuevo ámbito para el desarrollo urbanístico, en el sector no existe ningún tipo de infraestructura pública, sí que las hay sin embargo, en el Polígono de Industrias Tecnológicas de la Información situado al sur del emplazamiento, y al cual podrá conectar parte de sus servicios.

El PIGA incluye el desarrollo de los proyectos necesarios para llevar las infraestructuras y servicios que requiere la condición de suelo urbano que adquirirán estos terrenos, así como los proyectos de infraestructuras de conexiones exteriores necesarios.

### 3.2.6. Determinaciones del PGOU

El municipio de Villanueva de Gállego cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana como figura de planeamiento, redactado conforme a las determinaciones de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y su versión más reciente es el Texto Refundido aprobado en enero 2009. En el ámbito de este documento, es de singular importancia la aprobación el plan parcial del polígono colindante que posteriormente fue objeto de un Plan de Interés de Aragón, y que ya cuenta con una modificación, para su transformación en lo que es el Polígono de Industrias Tecnológicas de la Información.

Los suelos que conforman el ámbito territorial de este Plan Parcial están clasificados Suelo Urbanizable No Delimitado (SUZ (ND)) y Suelo No Urbanizable Genérico de grado 2 (SNUG G2). El PGOU no preveía el desarrollo de la totalidad de este ámbito, por lo tanto no existen determinaciones específicas para este ámbito más allá de las condiciones generales para el Suelo Urbanizable No Delimitado y para el Suelo No Urbanizable Genérico y para las actuaciones de interés público previstas en los mismos.

### 3.2.7. Estructura de la propiedad

Los suelos a que afecta el Plan Parcial están integrados por un total de 5 parcelas diferenciadas e inicialmente distribuidas entre 3 titulares diferentes. En la tabla siguiente se relacionan las parcelas dentro del ámbito, con la superficie completa sin identificar la parte situada dentro del sector.

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	TITULARIDAD
50293A005000090000WK	700.492	Ayuntamiento de Villanueva de Gállego
50293A005000010000WG	886.070	Ayuntamiento de Villanueva de Gállego
50293A005090010000WF	10.988	Ayuntamiento de Villanueva de Gállego
50293A005000060000WF	53.976	Manuel Tejada Navarro, Francisco Javier Tajada Navarro, Jesús Tajada Navarro
50293A005000190000WS	13.860	Teresa Marcén Navarro

### 3.3. Características del ámbito de suelo urbano. Parque de Industrial

El suelo urbano correspondiente al Polígono de Industrias Tecnológicas de Información afectado por este documento está situado en el borde sureste del ámbito de este PIGA. Con la nueva ordenación resulta adecuado modificar la calificación del espacio situado entre el sector que se delimita con este PIGA y las parcelas de suelo industrial del Parque de Industrias Tecnológicas de la Información más próximas.

Una de ellas es donde se encuentra ya en funcionamiento la instalación que AWS está terminando de construir en Villanueva de Gállego, y cuyo Proyecto de Interés General de Aragón fue aprobado en el año 2020. Ese proyecto ya introdujo una modificación en el entonces “Parque industrial aeronáutico” para posibilitar la reordenación de la parcela en la que está. Entre los términos acordados en el Convenio publicado en el año 2020, respecto a la implantación del Centro de Datos en Villanueva de Gállego, se recogía el compromiso de reordenar el “Parque industrial aeronáutico” mediante un Plan de Interés General específico, incluyendo en éste el uso de industria innovadora, de tecnologías de la información y comunicación y centros de datos.

Así, en ejecución del Convenio marco de colaboración antes citado, se redactó el Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un Polígono de Industrias Tecnológicas de la Información en Villanueva de Gállego (PIGA II VdG). Dicho PIGA fue aprobado definitivamente por Orden VMV/968/2021, de 30 de julio, por la que se publica el acuerdo adoptado por el Gobierno de Aragón en su reunión celebrada el día 29 de julio de 2021 y publicado en el BOA nº 169 de 12/08/2021.

En el PIGA II, y la modificación número 1 posterior, se concreta la reordenación, gestión urbanística y urbanización de estos suelos. El ámbito del sector cuenta con planeamiento de desarrollo, proyecto de reparcelación y de urbanización definitivamente aprobados. Actualmente se están llevando a cabo las obras de urbanización, promovidas por la sociedad pública Suelo y Vivienda de Aragón, y su finalización está prevista para la mitad del año 2025.

Por esta razón, en este documento se considera que dicho ámbito tendrá todos los instrumentos de gestión urbanísticas terminados y cabe su consideración como suelo urbano consolidado.

En el ámbito de este documento las parcelas del PITI afectadas por la nueva ordenación son las siguientes:

<b>Calificación</b>	<b>Parcelas</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total</b>
Espacios libres y zonas verdes	DV-ZV.3	5.682,67	
	DV-ZV.7	2.941,95	
			8.624,62
Sistema viario	Reserva viaria 1	5.522,20	5.522,20
			14.146,82

## 4. Criterios y objetivos generales

### 4.1. Objetivo de la ordenación

El objetivo de la presente propuesta de ordenación es el de establecer el marco urbanístico adecuado para el efectivo cumplimiento del fin último de la declaración de interés general de este PIGA.

La ordenación resultante a de procurar una parcela con las condiciones de tamaño, accesos, servicios e infraestructuras necesarios para la implantación de la actividad prevista; dentro de las condiciones previstas por la normativa urbanística vigente, y compatible con la trama urbana existente.

### 4.2. Consideraciones generales

El Plan de Interés General de Aragón en su conjunto establece la ordenación urbanística, estructural y pormenorizada de la totalidad de la parcela, incorporando también los instrumentos de gestión precisos, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación, para afrontar la transformación urbanística de los terrenos, teniendo en cuenta además las adaptaciones necesarias en relación con la zona del Parque de Industrias Tecnológicas de la Información y en el Sector 19 del PGOU de Villanueva de Gállego.

Adicionalmente, como es habitual, se obtendrán por parte del promotor las autorizaciones y permisos pertinentes para el acceso y realización de construcciones en zonas de dominio público de titularidad de otras Administraciones, en su caso.

El tipo de actividad industrial que se va a instalar tiene unas necesidades sensiblemente diferentes a la de la industria tradicional. Es una industria que requiere de una gran disponibilidad de espacio libre en el interior de la parcela por las características y dimensiones de todas las redes de infraestructuras que van enterradas. Además, tiene que disponer equipos externos a la edificación que son parte sustancial de la misma y que por sus dimensiones y condiciones de instalación y mantenimiento también requieren de una gran superficie exterior. Por el contrario, la superficie construida cerrada, en comparación con el tamaño de la parcela neta, es significativamente baja (entre un 40% y un 50% de la superficie prevista para una industria tradicional).

La otra singularidad de esta industria es que el personal necesario para su funcionamiento es significativamente menor en comparación con el resto. Esto conlleva que sea necesario incluir determinaciones específicas a este respecto más ajustadas a sus circunstancias específicas. En concreto con relación a las plazas de aparcamiento, desvinculando su requerimiento de la superficie construida final y relacionándolo con el personal previsto. Del mismo modo, los servicios higiénicos también se deben ajustar en los mismos términos.

El hecho de que como resultado de la ordenación solo sea posible obtener una única parcela de uso lucrativo, hace que la previsión de reservas de aparcamiento en el exterior conforme a las condiciones de la normativa vigente sea innecesaria. Este documento incorpora la exención de esta condición, tal y como permite el TRLUA.

La ubicación de estos suelos es coherente con el modelo estructural del municipio, en cuanto que se hace en continuidad con suelos ya clasificados de uso industrial sin originar nuevos emplazamientos desconectados de la trama urbana.

La ordenación más adecuada del ámbito en relación también con el polígono industrial colindante hace que resulte necesario redefinir la zona situada entre ambos. El borde noroeste del actual PITI está calificada una banda de aproximadamente 12 m de anchura media, donde además se ha incorporado un sistema de drenaje sostenible del terreno, considerando las particularidades hidrológicas del área. Con la inclusión del nuevo sector, este sistema carece de sentido y la zona ya no estará cumpliendo ninguna de las funciones que tenía como espacio de borde ni como de drenaje. Por lo tanto, considerando una mejor ordenación del ámbito, el área situada entre la parcela donde ya está construido el centro de datos y la futura expansión, se cambia su calificación para incorporarla a la parcela industrial existente en el PITI. En el tramo siguiente, situado más al sur, esta estrategia no es la adecuada, y en su lugar se prevé la ejecución de un nuevo viario que separe ambos sectores. Este viario, junto con la urbanización de la reserva de viario que le da acceso, permitirá que esta parcela mejore sus condiciones urbanísticas al tener todo su perímetro con acceso rodado. La solución de la gestión de las escorrentías que pudieran llegar a estos suelos se traslada al norte del nuevo sector, con la

misma estrategia aprobada por las distintas administraciones para el PITI. La adecuación de estos suelos en el polígono industrial existente será una carga que ha de soportar el nuevo sector para su implantación e inserción territorial.

Estos cambios de calificación de zonas verdes, que no pueden trasladarse a otras zonas del PITI, se compensan con un incremento equivalente en el nuevo sector respecto a las reservas mínimas señaladas en la normativa urbanística vigente.

Por último, en el ámbito del sector 19 para permitir mantener y mejorar el sistema de abastecimiento del municipio, que dará servicio también a estos suelos, se modifican la configuración de las parcelas lucrativas, las del sistema de espacios libres y la de servicios y equipamientos. Con esta modificación no se alteran los números del plan parcial, y sigue pendiente de completar su gestión urbanística hasta alcanzar la condición de suelo urbano.

En definitiva, los objetivos pretendidos mediante este documento de adaptación urbanística son los siguientes:

- La delimitación de un nuevo sector de suelo urbanizable delimitado para crear un sector de uso característico industrial. Para ello, se incorpora directamente la ordenación detallada del mismo con el mismo grado de detalle que un plan parcial, para evitar la tramitación del instrumento urbanístico de desarrollo.
- Los ajustes necesarios en el Sector “Polígono de Industrias Tecnológicas de la Información” para ordenar el nuevo viario y la eliminación de la zona verde.
- La compensación de la zona verde de dominio público perdida en el sector “Polígono de Industrias Tecnológicas de la Información” con el incremento correspondiente en el nuevo sector.
- La definición de las dotaciones locales que den servicio al Sector, garantizando y reforzando, en el caso de que resulte necesario, la capacidad de las redes municipales a las que se conectarán las infraestructuras.
- La incorporación en la normativa del sector de las condiciones necesarias para los objetivos perseguidos y en particular, la exención de reserva de aparcamientos en espacio público.
- El ajuste necesario en el Sector 19, para que la parcela de equipamientos e infraestructuras de cabida a todas instalaciones existentes y previstas que forman parte del sistema de abastecimiento del municipio.

### **4.3. Alternativas, caracterización funcional y justificación del modelo elegido**

El documento inicial estratégico redactado por ADSS y presentado al Gobierno de Aragón para la Declaración de Interés General del plan, ya analizaba distintas alternativas de localización para los centros de datos, así como la alternativa 0, que suponía la no construcción de ninguno de estos centros.

En este documento se justificaba y se concluía que la mejor alternativa desde el punto de vista ambiental, socio económico, de disponibilidad de recursos y de infraestructuras, era la implantación en los sectores recogidos en este PIGA. Entre ellos, el sector que desarrolla este Plan Parcial.

## 5. Ordenación pormenorizada

### 5.1. Descripción de la ordenación

#### 5.1.1. Descripción de la ordenación en el Parque de Industrias Tecnológicas de la Información

La delimitación del nuevo suelo urbanizable al norte de este sector, tal y como se ha indicado, conlleva ajustes en todo el límite norte de contacto con el Parque de Industrias Tecnológicas de la Información. En concreto supone la eliminación de las parcelas calificadas como espacio libre de uso público DV-ZV.7 y DV-ZV.3 en el plan parcial.

En el presente documento se cambia la parcela DV-ZV.3 cambia su calificación a parcela lucrativa incorporándola a la existente calificada como Industria Tecnológica de Logística (LI-T) y con una superficie actual de 117.697,87 m<sup>2</sup>. El incremento de tamaño en la parcela de uso industrial no supone ningún incremento en la superficie máxima edificable que esta ya tiene asignada (70.618,72 m<sup>2</sup>, correspondiente a aplicar un índice de edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de la parcela).

La calificación de la parcela DV-ZV.7 y se incorpora al viario del sector, para ello en el nuevo sector urbanizable se prevé el sobreechancho necesario para que pueda tener una anchura de 16m, igual que otros viarios similares en el PITI. La reserva viaria, se incorpora efectivamente al sistema viario mediante su urbanización a cargo del nuevo sector, por donde han de pasar además alguno de sus servicios y conexiones con las redes existentes.

Se traslada al nuevo sector la obligación de compensar las superficies de zonas verdes que se modifican.

#### 5.1.2. Descripción de la ordenación del nuevo suelo urbanizable. Sector Ópera

El PIGA delimita el sector marcado en los planos y lo ordena pormenorizadamente a través de este instrumento de desarrollo. La superficie de este sector denominado “Opera” es de 833.271,18 m<sup>2</sup>.

La ordenación propone una parcela resultante de uso industrial logístico para industrias tecnológicas con superficie suficiente para albergar el campus de centros de datos declarado de interés general.

En el perímetro de esta parcela resultante se distribuyen las zonas verdes por sus lados noreste, noroeste y sudoeste. De este modo la zona verde funciona como elemento de transición entre el polígono construido y el suelo agrícola circundante al sector.

Por el entorno de la zona verde sudoeste y noroeste se construye un viario que sirve para dar continuidad al camino rural denominado Camino de la Venta de Coscón y con el viario del Polígono de Industrias de Tecnologías Información que ya interceptaba por el sur. Para mejorar la conectividad este se comunica también con camino de la Val al sudoeste, que es la principal vía de circulación para la maquinaria agrícola.

Se reserva a su vez el espacio viario necesario para el acceso a la parcela industrial resultante desde la carretera A-1102. Y como se ha descrito previamente, dentro del sector se reserva una pequeña franja de viario para conseguir la anchura mínima necesaria para la nueva calle del sureste de forma coordinada con la modificación en el Parque de Industrias Tecnológicas de la Información. La ejecución del viario ampliará la dotación de plazas de aparcamiento del sector.

### 5.2. Edificabilidad, aprovechamiento y ocupación

Las condiciones de edificabilidad y ocupación se han ajustado a las necesidades de la actividad y condiciones de implantación previstos.

El Plan Parcial establece una edificabilidad de 175.000 m<sup>2</sup> para el sector, lo que supone un aprovechamiento medio de 0,1575 UA, muy por debajo del aprovechamiento medio que tiene el Suelo Urbanizable Delimitado del municipio. En el Convenio Interadministrativo el propietario de la única parcela resultante del sector renunciará al aprovechamiento restante al que pudiera tener derecho.

Esta edificabilidad surge del desarrollo del sector urbanizable, los suelos urbanos consolidados que se incorporan a la parcela resultante no generan ningún tipo de aprovechamiento. La superficie edificable se

entiende como un valor absoluto independiente de la superficie de la parcela neta, de forma que ajustes topográficos de la superficie no supondrán variación de la edificabilidad.

La ocupación de la parcela se limitará al 40% del suelo.

El resto de las condiciones se concreta en las normas urbanísticas que incluye este plan para el nuevo sector.

Las condiciones de edificabilidad de la modificación de superficie de la parcela lucrativa en el PITI se han descrito anteriormente y no se incrementan con esta modificación.

### **5.3. Reserva de suelo de uso público y cesión de aprovechamiento**

En el ámbito del nuevo suelo urbanizable, se ha de cumplir con los módulos de reserva que el TRLUA establece para el uso industrial. Esto se concreta en la necesidad específica de prever un mínimo del 8% de la superficie del sector para equipamientos o para espacios libres de transición, y que el 50% de las plazas de aparcamientos requeridas se sitúen en espacio público.

Toda la reserva se concreta en espacios libres de transición, en un área superior al 8% requerido y que ya incorpora la compensación de las zonas verdes afectadas en el suelo urbano consolidado del polígono adyacente.

Como se ha indicado anteriormente, debido a las particularidades de la ordenación resultante y las características de la única parcela de uso lucrativo prevista, y según lo previsto en el Artículo 54, apartado 6 del TRLUA, en estas normas se establece un módulo de reserva especial para la reserva de aparcamientos. Así en las normas de este plan se incluye la excepción total al cumplimiento del estándar requerido de aparcamientos, esto es, no hay obligación alguna de reservar un mínimo de plazas de aparcamiento en espacio público.

Por otra parte, se cederá el correspondiente al 10% de ese aprovechamiento a la administración, en los términos establecidos en el TRLUA y con las particularidades que la LOTA establece para los Planes de Interés General de Aragón.

En el convenio interadministrativo se completan las particularidades respecto a las reservas y cesiones previstas.

## 6. Descripción de la urbanización

La urbanización de este sector y sus obras exteriores se detallan en los correspondientes proyectos de urbanización que acompañan a este documento dentro del PIGA. Incluyendo esos documentos toda la documentación gráfica necesaria para la definición de su alcance. En tanto que son dos documentos que se tramitan conjuntamente, en este documento urbanístico y para evitar la duplicidad de información, se ha omitido la información correspondiente a las infraestructuras o características del viario y espacios públicos. No obstante, las normas de este plan incluyen unas determinaciones básicas en cuanto a las condiciones de ejecución y recepción de las obras de urbanización.

A modo indicativo para definir su alcance se enumeran a continuación las actuaciones a realizar.

- Acondicionamiento y urbanización de los espacios públicos resultantes de la ordenación.
- Obras para la construcción del nuevo acceso desde la carretera A-1102 a la parcela de uso industrial.
- Ejecución de los caminos rurales con unas características constructivas acordes con el uso agrícola principal, y garantizando su continuidad.
- Obras para la gestión de las aguas de escorrentía provenientes desde el exterior del sector y su integración en el sistema de espacios libres.
- Infraestructuras de servicio, en concreto de gestión de aguas pluviales, alumbrado público o abastecimiento entre otras.
- Urbanización de los siguientes elementos de la urbanización del Polígono de Industrias Tecnológicas de Villanueva: prolongación de la Calle B y modificación de su rotonda y aparcamiento anexo, y urbanización de los nuevos viarios.

## 7. Cumplimiento de estándares y determinaciones urbanísticas

Se presentan a continuación los datos numéricos que permiten comprobar el cumplimiento de los estándares, cesiones y determinaciones urbanísticas a las que está sujeto el presente PIGA.

### 7.1. Resumen de los datos relativos a la ordenación

#### 7.1.1. Modificación del Sector “Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información en Villanueva de Gállego”

Calificación / Parcela	Sup. Parcela (m <sup>2</sup> )	Sup. Edificable (m <sup>2</sup> )
<b>Sistema viario</b>		
Incremento	2.941,95	----
<b>Industria tecnológica de logística</b>		
Industrial (LI-T)	123.380,54	70.618,72

Como consecuencia de la urbanización de los dos nuevos viarios, en este ámbito se produce un incremento de plazas de aparcamiento de 146, además de las 1.156 ya previstas en viario público.

#### 7.1.2. Nuevo Sector “Opera”

Calificación / Parcela	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Sup. Edificable (m <sup>2</sup> )
<b>Sistema de espacios libres</b>		
DV-ZV/1	20.615,09	
DV-ZV/2	23.940,36	
DV-ZV/3	71.716,59	
DV-ZV/4	7.572,07	
DV-ZV/5	8.917,14	
	<b>132.761,25</b>	
<b>Sistema viario</b>		
DI-VI/1	3.147,01	
DI-VI/2	12.274,76	
DI-VI/3	1.195,80	
	<b>16.617,57</b>	
<b>Industria tecnológica de logística</b>		
LI-T/1	683.892,36	175.000,00
<b>Total Sector</b>	<b>833.271,18</b>	<b>175.000,00</b>

### 7.2. Cálculo del aprovechamiento medio

El sector tiene un único uso productivo, el industrial, siendo el coeficiente de homogeneización de este uso en el PGOU de Villanueva de Gállego de 0,75.

$$A_{m \text{ sector}} = \frac{\sum(\text{Sup. constr. uso} \times \text{Coef. Homogeneización})}{\text{Sup. del sector}} = \frac{175.000 \text{ m}^2 \times 0,75 \text{ UA/m}^2}{833.271,18 \text{ m}^2} = 0,158$$

El sector tiene un aprovechamiento medio inferior al del suelo urbanizable delimitado del municipio (0,158), lo que generaría derechos de participación del propietario del Sector en otros suelos pendientes de desarrollo. Por sencillez administrativa y porque no es el objetivo del promotor de esta iniciativa, tal y como se ha indicado anteriormente, en el convenio interadministrativo que se incorpora como parte de la documentación del PIGA el promotor del plan renuncia al derecho que pudiera tener respecto al déficit de aprovechamiento que pudiera tener.

### 7.3. Módulos de reserva. Dotaciones locales

Los módulos de reserva exigibles son los determinados en el artículo 54.3.b del TRLUA. Se ha señalado anteriormente la aplicación de lo previsto en el artículo 54.6 del TRLUA, y recogido en las normas urbanísticas que acompañan este documento, respecto a la exención total de previsión de espacios de aparcamiento en espacio público. Las normas señalan la previsión mínima de plazas de aparcamiento correspondiente a la actividad y que debe concretarse en el interior de la parcela.

Por lo tanto, en este ámbito de ordenación, se prevén exclusivamente el correspondiente al 8% de la superficie del sector para equipamientos o para espacios libres de transición, a esta hay que sumarle la superficie de zonas verdes a compensar procedente del Sector “Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información”.

La siguiente tabla justifica el cumplimiento de dicha cesión, además de la compensación de las zonas verdes:

	Mínimo exigible (m <sup>2</sup> )
Sistema de espacios libres o equipamientos 8% de 833.271,18 m <sup>2</sup>	66.661,69
Espacios a compensar del Parque de Industrias Tecnológicas Zonas verdes	8.624,62
Equipamiento	
	75.286,31
	<b>Previsto “Opera”</b>
Sistema de espacios libres	132.761,25
Sistema de equipamientos	
	<b>132.761,25</b>

Se puede comprobar como las cesiones previstas por el plan parcial son mayores a los requerimientos mínimos obligatorios.

En Zaragoza, a 7 de noviembre de 2024



Sergio Marta Villagrasa

Arquitecto

# DN-NU. NORMAS URBANÍSTICAS

## Título 1. Disposiciones generales

### Artículo 1. Objeto

Las presentes Normas Urbanísticas son parte integrante del documento de ordenación urbanística, mediante el que se ordena pormenorizadamente el ámbito al que afecta, para la implantación de un Campus de Industrias Tecnológicas de la Información. Tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones, públicos y privados del Sector a que se refieren.

Regulan así mismo, las condiciones de uso de los terrenos exteriores al sector y que quedan afectados por obras de conexión necesarias con los sistemas de infraestructuras procedentes.

### Artículo 2. Subsidiaridad y Complementariedad.

Para todos aquellos aspectos no regulados específicamente en las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego (PGOU) y los preceptos de la legislación urbanística vigente.

### Artículo 3. Vigencia y ejecutividad

Sin perjuicio de las modificaciones que pudieran impulsarse respecto del Plan de Interés General de Aragón (PIGA), conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (TRLOTA) aprobado por Decreto-Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, y en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA) aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, su vigencia será indefinida, y su ejecutividad se iniciará tras la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, así como del texto íntegro de sus Normas.

No obstante lo anterior, una vez recibida la obra urbanizadora y los suelos objeto de cesión, en cumplimiento de lo determinado por el TRLOTA y TRLUA, se entenderá que la ordenación urbanística aquí prevista se integra en el planeamiento municipal, habiendo adquirido los suelos afectados la clasificación de Urbanos Consolidados.

En cualquier caso, y en lo que se refiere a los contenidos previstos en el artº 44.1.c del TRLOTA, la autorización de cualquier modificación, o complemento adicional, de lo que incluya el documento que sea objeto de aprobación definitiva, se tramitará con arreglo a lo determinado en el artº 42 del TRLOTA hasta el momento en el que se hubieran ejecutado todas las construcciones, instalaciones y urbanización prevista en el PIGA. Los títulos habilitantes de naturaleza urbanística que afecten a construcciones e instalaciones ya aprobadas y finalizadas se ajustarán a lo determinado en el Capítulo III del Título Quinto del TRLUA.

### Artículo 4. Alcance

Conforme se establece en la legislación urbanística vigente, estas Normas regulan:

- a) Generalidades y terminología convencional.
- b) Régimen urbanístico del suelo y, en particular, su calificación, con expresión detallada de sus usos pormenorizados, parcelaciones y proyectos de urbanización, así como, en su caso, criterios de delimitación de unidades de ejecución y de establecimiento de sistemas de actuación.
- c) Normas de Edificación y, en particular, condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas, condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y usos, con expresión de los permitidos, prohibidos y característicos, señalando para estos últimos las condiciones mínimas de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación, en lo básico, al ambiente en que estuvieren situadas, y también normas particulares para cada zona y subzona, cuando procede.

#### Artículo 5. Sistema de actuación

Se configura una única unidad de ejecución que se desarrollará mediante el sistema de Compensación, sin perjuicio de la posible previsión de la ejecución por fases de la obra urbanizadora.

#### Artículo 6. Interpretación

En caso de contradicción, prima la documentación escrita sobre la gráfica, y dentro de la documentación gráfica la de escala más próxima a la realidad.

En cualquier caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre el resto en los contenidos a los que se refiera específicamente.

#### Artículo 7. Terminología y conceptos

En lo no contemplado específicamente en las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán las definiciones de conceptos recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana o la normativa que lo complementa, modifique o sustituya.

#### Artículo 8. Terminología y conceptos

En lo no contemplado específicamente en las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán las definiciones de conceptos recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana o la normativa que lo complementa, modifique o sustituya.

#### Artículo 9. Reserva de aparcamientos en espacio público

Debido al uso específico y concreto que tendrá el suelo industrial que este Plan desarrolla se establece el modificar la dotación mínima de aparcamientos establecida con criterio general en el TRLUA. Este Plan prevé una única parcela resultante de uso lucrativo y no prevé otros usos que requieran de una gran dotación de aparcamiento.

Por otra parte, la gran dimensión de las parcelas y las distancias que habría que recorrer desde el viario público hasta el interior de la misma, junto con la densidad de personas trabajadoras y visitantes previstos, en relación con la superficie construida de los edificios, hacen que requiera de un tratamiento diferenciado respecto a una industria convencional.

Así, según lo previsto en el punto 6 del Artículo 54 del TRLUA, en el ámbito al que afecta este documento urbanístico, no se establece ningún mínimo de plazas de aparcamiento a satisfacer en viario público. Por lo tanto, cada parcela resultante reservará, en el interior de la misma, las plazas de aparcamiento necesarias para su funcionamiento, según lo previsto en esta normativa.

El proyecto de urbanización, en función de su alcance y del tratamiento que dé al espacio público resultante, podrá prever las plazas que resulten necesarias para su correcto funcionamiento e integración en la trama urbana.

## Título 2. Condiciones de los usos

### Capítulo 1. Condiciones particulares del uso “Industria tecnológica de la información”

#### Artículo 10. Definición

A los usos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana, en el ámbito de este planeamiento se añade el de “Industrias tecnológicas de logística”.

Este uso se corresponde con empresas destinadas principalmente al almacenamiento, gestión y procesamiento de datos. Se caracterizan por que la mayor parte del espacio construido está destinado a albergar los equipos necesarios para estos procesos, y en el que hay una presencia escasa de personal en comparación con la superficie ocupada. Por otra parte, cuenta con otros servicios complementarios como puede ser el de oficinas o almacenamiento, así como usos industriales más tradicionales.

Se corresponde además con conjuntos edificatorios con requerimientos de superficie de parcela elevados, respecto a la superficie construida necesaria, por el espacio necesario para viarios, infraestructuras soterradas, equipos de generación, subestaciones eléctricas, plantas de tratamiento de agua o equipos de climatización entre otros, así como los espacios de mantenimiento asociados a los mismos.

#### Artículo 11. Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos de Industrias tecnológicas de la información, además del uso predominante de esta naturaleza se podrá disponer cualquier otro complementario que coadyuve a los fines del tipo de actividad previsto y respete en todo caso las condiciones fijadas para él en las presentes Normas, con la limitación del uso residencial que no será admisible en ningún caso.

Estos usos no deberán considerarse independientemente respecto de las determinaciones establecidas en estas normas para el uso principal y en particular a las condiciones que se fijan para las condiciones de posición, ocupación y volumen, así como para la dotación mínima de servicios higiénicos o aparcamientos.

#### Artículo 12. Dotación de servicios higiénicos

En el ámbito de este plan, y debido las condiciones específicas de ocupación y funcionamiento de la instalación, la dotación y características de los servicios higiénicos será el previsto 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 normativa que lo sustituya.

A título indicativo, en la guía técnica elaborada por el Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo (INSHT), se indica como recomendable el disponer de aseos independientes para ambos sexos, que contarán con un (1) inodoro, un (1) urinario, un (1) lavabo por cada grupo de veinte (20) trabajadores o fracción; además, se dispondrá de una (1) ducha por cada grupo de veinte (20) trabajadores o fracción que por sus funciones tengan que cambiarse de ropa en el establecimiento.

#### Artículo 13. Dotación de aparcamientos

En el ámbito de este sector, la dotación mínima de plazas de aparcamiento será la derivada de las condiciones específicas de ocupación y funcionamiento de los usos previstos en cada parcela, debiendo reservar un mínimo de 1,2 plazas por trabajador.

Las plazas de aparcamiento se reservarán dentro del espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación sobre rasante o en planta sótano.

Sobre el retranqueo de diez metros de la fachada principal, podrán disponerse cubriciones, con una altura máxima visible de tres (3) metros, para proteger las zonas de aparcamiento, no computando para el cálculo de la ocupación de parcela.

## Título 3. Condiciones generales de la edificación

### Artículo 14. Retranqueos

La edificación se retranqueará al menos diez (10) metros de la alineación oficial. Los espacios de retranqueo no podrán ser ocupados por edificación sobre rasante ni bajo rasante salvo instalaciones generales, centros de transformación, rampas de acceso, vallados e instalaciones de seguridad.

### Artículo 15. Cómputo de edificabilidad

En las parcelas de uso lucrativo definidas en este planeamiento computará como superficie edificada toda aquella que se proyecte en plantas baja o superiores, que sean transitables, cubiertas y cerradas, dentro del perímetro exterior de cada planta, y cualquiera que sea el uso a que se destine.

No se incluirán en el cómputo de edificabilidad los espacios ocupados por porches o cubiertos abiertos sitios en cualquier planta, cualquiera que sea su dimensión y profundidad, ni las instalaciones de cualquier tipo como por ejemplo tanques de agua, cuadros eléctricos, centros de transformación o equipos de climatización entre otros. Tampoco se considerará en el cómputo de la edificabilidad los equipos que, por sus características de fabricación, transporte y funcionamiento, puedan venir ensamblados en contenedores como por ejemplo equipos de generación, de climatización o de tratamiento de aguas.

En plantas inferiores a la baja quedarán excluidas del cómputo de edificabilidad las superficies destinadas a estacionamientos, almacenes, locales destinados a instalaciones (tales como climatización, prevención, recogida de residuos, y similares que no requieren presencia permanente de personas), así como los espacios para evacuación. Las superficies destinadas al resto de usos, aun situados bajo planta baja, se considerarán para el cómputo de edificabilidad.

### Artículo 16. Condiciones estéticas

Con carácter general se buscará la calidad visual en el tratamiento de las fachadas y espacios libres. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

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.

El proyecto de la edificación definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos. Los proyectos de edificación, o proyectos de urbanización interior complementaria, incluirán el tratamiento de los espacios exteriores de las parcelas no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra.

Los titulares de las edificaciones y suelos de parcelas quedan obligados al buen estado de mantenimiento y conservación de la edificación y espacios libres.

### Artículo 17. Condiciones derivadas del aeródromo

Serán de aplicación las directrices establecidas en el Decreto 1070/2015, de 27 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de seguridad operacional de aeródromos de uso restringido y se modifican el Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto, por el que se regula el procedimiento de emisión de los informes previos al planeamiento de infraestructuras aeronáuticas, establecimiento, modificación y apertura al tráfico de aeródromos autonómicos, y la Orden de 24 de abril de 1986, por la que se regula el vuelo en ultraligero.

Se deberán tener en cuenta las limitaciones establecidas por superficies limitadoras de obstáculos, y cualquier invasión de estas requerirá de la autorización previa del gestor del aeródromo. No será necesaria la autorización cuando las actuaciones se sitúen por debajo de la superficie delimitadora de obstáculos (SLO) definida en los planos, para lo cual se incorporará este dato en las edificaciones e instalaciones situadas dentro de la SLO.

# Título 4. Condiciones de las obras de urbanización

## Capítulo 1. Disposiciones generales.

### Artículo 18. Naturaleza y contenido

El Proyecto de Urbanización es el proyecto de obras que tiene por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en el ámbito objeto de urbanización.

El Proyecto de Urbanización comprenderá la totalidad del Sector, sin perjuicio de que pueda ejecutarse por fases o etapas, definiendo las soluciones técnicas para garantizar los niveles adecuados de los distintos servicios urbanísticos. Comprenderá también aquellas obras complementarias que sea preciso realizar en el exterior del ámbito para completar y enlazar correctamente con la trama urbana existente y la prevista; que quedarán convenientemente definidas en este o en aquellos otros proyectos técnicos independientes que lo complementen.

Ni el Proyecto de Urbanización, ni sus modificaciones, podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y la edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras.

### Artículo 19. Ámbito, etapas y fases de urbanización

La ejecución de la ordenación urbanística, así como las conexiones exteriores de la misma, será en una sola etapa que comprende el ámbito completo del Sector, sin perjuicio de que esta pueda dividirse en varias fases sucesivas que podrán ponerse en uso siempre que sean funcionalmente completas.

### Artículo 20. Canon de saneamiento

La incorporación del vertido a las redes municipales existentes estará sujeta a los principios, criterios y cargas urbanísticas en concepto de tratamiento de aguas residuales, establecidas en la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (Decreto 107/2009, de 2 de junio de, del Gobierno de Aragón /BOA nº 125 de 1 de julio de 2009) o disposiciones que lo sustituyan.

De acuerdo con lo establecido en el punto número 5 de las Ordenanzas de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, se debe aplicar a los suelos urbanizables de uso industrial que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, una carga correspondiente a 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial. Esta carga se calculará sobre la edificabilidad prevista que todavía no haya satisfecho anteriormente sus obligaciones.

### Artículo 21. Edificación y urbanización simultáneas

Podrá ejercerse el derecho a edificar sobre parcelas destinadas a usos lucrativos antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) Que hayan sido aprobados definitivamente los Proyectos de Ordenación, Urbanización y Reparcelación.
- b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, las parcelas cuenten con los servicios necesarios para tener la condición de solar.

La puesta en uso o inicio de actividad de tales edificaciones quedará condicionada a la existencia de accesos definitivos y redes de servicios adecuadas.

## Capítulo 2. Ejecución de las obras de urbanización

### Artículo 22. Directrices de diseño

El trazado viario, la anchura de las aceras y calzadas señaladas en los planos de ordenación tienen carácter orientativo, siendo el Proyecto de Urbanización que se tramita en paralelo a este planeamiento el que establecerá su geometría final.

Es el proyecto de urbanización el que define las redes de infraestructuras previstas. Por las especiales características de la única parcela resultante y de los servicios necesarios para su funcionamiento, proyecto de urbanización no requerirá del desarrollo de todo tipo de infraestructuras. En concreto el proyecto de urbanización no incorporará redes de telecomunicaciones, red eléctrica o hidrantes que serán resueltos con el proyecto de la parcela lucrativa.

Igualmente, los trazados del diseño de los espacios libres y de los paseos peatonales contenidos en los planos de ordenación no poseen ningún carácter normativo, quedando esos definidos en el Proyecto de Urbanización, así como el tratamiento del resto de las superficies destinadas a acoger y constituir el sistema local de espacios libres.

### Artículo 23. Directrices medioambientales.

El proyecto de urbanización adoptará soluciones paisajísticas que se integren con su entorno más inmediato y que contemplen medidas de ahorro de agua en relación con las zonas ajardinadas, incorporando el desarrollo de vegetación natural autóctona y xerojardinería. Se primarán soluciones que no requieran el uso continuo de agua más allá de la necesaria para su correcta instalación.

Se excluirán especies que no sean autóctonas, aquellas que tengan elevados requerimientos de agua y aquellas que no sean propias de las condiciones ambientales existentes en la zona.

Entre las directrices medioambientales a seguir, se deberán tomar las siguientes medidas preventivas:

- Las actuaciones de urbanización tratarán de reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.
- Si es compatible con la geología de la zona, se priorizará el uso de superficies permeables, potenciado la infiltración y retención en origen y aprovechado el agua para riego, utilizando técnicas como pavimentos permeables y cunetas vegetadas.
- Se evitará la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes.

## Capítulo 3. Normas relativas a cesiones y recepción de la urbanización

### Artículo 24. Cesión de zonas verdes y viales

La totalidad de los suelos pertenecientes al sistema de viario y de espacios libres, serán de dominio y uso público, y cesión obligatoria y gratuita.

La cesión de las parcelas resultantes destinadas a zonas verdes, equipamientos y viales se materializará en favor del ayuntamiento del Municipio mediante el Proyecto de Reparcelación correspondiente, habida cuenta del Convenio que al efecto se ha de suscribir con las administraciones autonómica y local. En defecto de tal Convenio el Proyecto de Reparcelación atribuirá las parcelas resultantes a la administración de la Comunidad Autónoma, para su posterior cesión al Ayuntamiento.

### Artículo 25. Recepción de la urbanización

El Ayuntamiento recibirá la urbanización de acuerdo con las condiciones que se determinen en el Convenio que al efecto se ha de suscribir entre las administraciones autonómicas y local. En defecto de tal Convenio será la administración de la Comunidad Autónoma quien reciba la urbanización para su posterior cesión al Ayuntamiento.

Las obras de urbanización podrán recibirse por fases, siempre que estas sean funcionalmente viables para los usos públicos y privados previstos.

## Título 5. Régimen urbanístico del suelo

### Artículo 26. Clasificación y definición del sector objeto de ordenación

Constituyen el Sector “Campus de Villanueva de Gállego” los terrenos delimitados como tales en el plano de información PI-1, clasificados por el vigente PGOU como Suelo Urbanizable No Delimitado y Suelo No Urbanizable Genérico.

La superficie total del ámbito objeto de esta ordenación pormenorizada es de 828.774,84 m<sup>2</sup>.

### Artículo 27. Calificación del suelo

El suelo ordenado mediante el presente documento urbanístico se estructura según las siguientes calificaciones, con definición de sus usos pormenorizados:

- Sistemas locales DV
  - o Espacios Libres y Zonas verdes públicos DV-ZV
  - o Viario DI-VI
- Zona de actividades productivas
  - o Industrias tecnológicas de logística LI-T

La calificación del suelo y la pormenorización de los usos previstos quedan reflejados en el plano PO-1 Zonificación.

# Título 6. Normas particulares de zonas y sistemas

## Capítulo 1. Condiciones particulares de la Zona “Industrias tecnológicas de logística” (LI-T)

### Artículo 28. Condiciones de uso

El uso principal es el industrial relacionado con el almacenamiento y procesamiento de datos digitales, tecnologías de la información y la comunicación y otros usos sin limitación. Se corresponde con las condiciones del uso “Industria tecnológica de la información” recogido en el **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** de estas normas.

Además de los usos compatibles señalados en el **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, se consideran usos compatibles y complementarios con el principal, aquellos otros que guarden relación funcional con el uso principal tales como oficinas, centros de investigación, equipamientos y servicios, incluso de carácter personal, o suministro de carburantes para uso propio.

Se consideran usos prohibidos las actividades industriales clasificadas como peligrosas.

### Artículo 29. Condiciones de las parcelas

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán tener una superficie mayor de 600.000 m<sup>2</sup>. Además, toda parcela deberá tener acceso rodado desde el espacio público y conexión de servicios.

### Artículo 30. Edificabilidad máxima

La edificabilidad se asigna como valor absoluto para las parcelas resultantes, independientemente de los ajustes de superficie que podría tener por medición topográfica.

La edificabilidad asignada a la parcela lucrativa se muestra en la siguiente tabla.

<u>Calificación / Parcela</u>	<u>Sup. Edificable (m<sup>2</sup>)</u>
Uso Industrial logístico para industrias tecnológicas	
LI-T/1	175.000,00

### Artículo 31. Ocupación máxima

La ocupación máxima de parcela se fija, tanto sobre rasante como bajo rasante, en el 40% de la superficie de la parcela neta.

### Artículo 32. Condición de planta baja

La cota de la planta considerada como baja se situará entre los niveles -0,75 y +1,50 m, medidos respecto de la rasante interior determinada en el proyecto de urbanización interior de la parcela o aquel otro en el que esta quede determinada.

Cuando, por razón de las pendientes alrededor del edificio, éste se vea afectado por distintas cotas altimétricas, se tomará como cota de referencia la media de las cotas envolventes de su fachada.

### Artículo 33. Condiciones de altura y número de plantas

El número máximo de plantas autorizables sobre rasante será de cuatro, incluida la baja y, un máximo de una planta bajo rasante.

Con carácter general la altura máxima autorizable será de 20,00 m, medidos respecto de la cota 0,00, según se determina conforme a lo señalado en el artículo anterior, y hasta arranque de cerchas o cara inferior del último forjado o cubierta, cuya cumbre no podrá superar en más de 6,00 m. el límite anterior. Por razones funcionales de la instalación podrán autorizarse alturas superiores con el sólo límite de la necesidad

justificada, siempre que tal excepción no afecte a un porcentaje superior del 10% de lo ocupado por la edificación es en su conjunto.

Las instalaciones y maquinaria colocadas en cubierta, aun cuando esta se sitúe sobre una bancada estructural, podrán sobrepasar la altura máxima, así como los casetones de escalera y ascensores necesarios para acceder a la misma. Igualmente, podrán sobrepasar la altura máxima las pantallas, y otro tipo de cerramientos, que pudieran ser necesarios para reducir el ruido generado o para la ocultación de vistas de maquinaria y otros elementos de la actividad.

La altura libre mínima en cualquiera de las plantas en uso industrial o similar será de 3,50 m, de 2,50 m para usos de oficina, garaje, almacenes, cuartos de instalaciones y usos análogos. Estas alturas libres mínimas podrán reducirse puntualmente, en 25 cm, por razón de elementos funcionales tales como jácenas de cuelgue, conductos de instalaciones u otros análogos.

#### Artículo 34. Salientes y vuelos

Dentro de la parcela, marquesinas, aleros y vuelos abiertos y cerrados sin limitación. Ninguno de estos vuelos podrá invadir la zona de retranqueo señalada en el **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia..**

#### Artículo 35. Cerramiento de parcela

En el caso de que se proyecten cerramientos de parcelas no será obligatorio que discurren por la línea de propiedad, siempre y cuando sean accesibles para su mantenimiento ambos lados del vallado.

El vallado principal de la parcela no podrá ser opaco a vistas en una altura mayor de 1,50m, pudiendo llegar hasta un total de 3,50m de altura mediante cerrajería, verjas u otros elementos permeables a vistas. Estas alturas se medirán en cada punto desde la rasante del terreno del lado del vallado más alto.

#### Artículo 36. Vallados interiores

Los vallados interiores al cerramiento de la parcela o al vallado principal de la misma, y situados a 3 metros o más de estos, podrán tener alturas superiores a la del vallado principal, para incorporar elementos de protección antiescalada como alambre de espino, si este se sitúa a una altura igual o mayor de 2,40m. No se admiten soluciones con alambre de púas o concertinas.

Los elementos auxiliares de seguridad al vallado como cámaras de seguridad, postes de iluminación, etc, no se verán afectados por las limitaciones de altura del cerramiento.

#### Artículo 37. Instalaciones auxiliares

Se entiende por instalaciones auxiliares todas aquellas que son necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, equipos de refrigeración o de generación, protecciones acústicas o pantallas de ocultación entre otros.

Su emplazamiento, forma, altura y volumen es libre, respetando las distancias a linderos establecidas en las ordenanzas particulares de la zona, si bien deberán ofrecer un nivel de acabado digno que no desmerezca de la estética industrial del conjunto.

#### Artículo 38. Instalación de antenas

Dentro de la parcela se podrán instalar antenas con las limitaciones señaladas en este artículo. En este, una antena es un elemento de un sistema de radiocomunicación especialmente diseñado para la transmisión, recepción o ambas, de las ondas radioeléctricas.

En su instalación se adoptarán las medidas necesarias para atenuar al máximo el impacto visual y conseguir la adecuada integración. La altura máxima total del conjunto formado por las antenas y su estructura soporte no excederá de 40 m Estas no podrán instalarse a una distancia de la alineación oficial inferior a dos veces la altura de la antena. Si la antena no estuviera dentro de ningún recinto vallado de la parcela, tanto la torre como el recinto contenedor de equipos quedarán cercados por un vallado específico para ella.

## Capítulo 2. Condiciones del sistema local de Espacios Libres y Zonas Verdes

### Artículo 39. Condiciones generales

Las condiciones del sistema serán las previstas en normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego.

### Artículo 40. Condiciones particulares

En el ámbito de este documento urbanístico, se permite el paso de todo tipo de instalaciones y servicios, públicos o privados, bajo estos suelos siempre que no se menoscabe el uso público previsto. A través de estos suelos, también se permiten conexiones entre parcelas del mismo titular que mejoren la eficiencia de sus procesos productivos o reduzcan la necesidad de ejecutar nuevas infraestructuras con un mayor impacto ambiental o mayor alcance en obras de urbanización e instalación tanto dentro del sector como fuera de este.

Una vez efectuada la conexión deberán restituir las condiciones originales de los acabados de los elementos afectados.

Se permite la construcción e implantación de infraestructuras e instalaciones técnicas al servicio del polígono (paso de infraestructuras lineales de abastecimiento, saneamiento, riego, electricidad, telecomunicación...) que produzcan servidumbres que por su naturaleza no puedan ubicarse en las zonas de suelos lucrativos. También se podrán instalar soportes, marquesinas y mobiliario urbano destinados a usos informativos y publicitarios, debiendo cumplir para ello la normativa sectorial que pudiera ser de aplicación.

## Capítulo 3. Condiciones del sistema local viario

### Artículo 41. Condiciones generales

Las condiciones del sistema serán las previstas en normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego.

### Artículo 42. Condiciones particulares

En el ámbito de este documento urbanístico, se permite el paso de todo tipo de instalaciones y servicios, públicos o privados, necesarios para el funcionamiento de la actividad. A través de estos suelos, también se permiten conexiones entre parcelas del mismo titular que mejoren la eficiencia de sus procesos productivos o reduzcan la necesidad de ejecutar nuevas infraestructuras con un mayor impacto ambiental o mayor alcance en obras de urbanización e instalación tanto dentro del sector como fuera de este.

Se permite a los propietarios acometer a las redes de instalaciones urbanas siempre que cumplan las condiciones fijadas para ello en el Proyecto de Urbanización y las normativas aplicables, y cuenten con la preceptiva autorización. Una vez efectuada la conexión deberán restituir las condiciones originales de los acabados de los elementos afectados.

Se permite la construcción e implantación de infraestructuras e instalaciones técnicas al servicio del polígono (paso de infraestructuras lineales de abastecimiento, saneamiento, riego, electricidad, telecomunicación...) que produzcan servidumbres que por su naturaleza no puedan ubicarse en las zonas de suelos lucrativos. También se podrán instalar soportes, marquesinas y mobiliario urbano destinados a usos informativos y publicitarios, debiendo cumplir para ello la normativa sectorial que pudiera ser de aplicación.

# DN-PE. PLAN DE ETAPAS

## 1. Plan de etapas

Esta propuesta de ordenación urbanística considera todo el Sector como un único ámbito de ejecución de etapa única, sin perjuicio de las fases de ejecución que pueda establecer el Proyecto de Urbanización.

La ejecución de esta etapa única garantizará la materialización de cuantas actuaciones sean necesarias en los suelos incluidos en el Sector, así como la de las conexiones con los sistemas urbanos, y obras exteriores fuera del ámbito.

Sin perjuicio de los plazos de desarrollo previstos por el promotor en el documento Tomo VIII , los plazos de este Plan de Etapas se consideran como orientativos, y podrán siempre adaptarse si lo permitiera la normativa urbanística y el desarrollo del ámbito, sin excluir la posibilidad de tramitaciones simultáneas o conjuntas; incluso, podrán simultanearse las obras de urbanización con la edificación en las condiciones establecidas en la normativa urbanística. Atendiendo a circunstancias sobrevenidas y a la evolución y desarrollo de este, podrá tramitarse una ampliación de los plazos previstos.

En cualquier caso, y toda vez que la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística se prevé que se produzca con la aprobación definitiva del PIGA, cabría establecer plazos máximos para las actuaciones que, por diversas circunstancias podrían tramitarse con posterioridad. Sin perjuicio de las consideraciones del párrafo anterior, se establecen unos plazos máximos para los siguientes aspectos:

- Aprobación del proyecto de reparcelación y cesión: 1 año desde la aprobación definitiva del PIGA.
- Inicio de la ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.
- Edificación: el plazo máximo para iniciar obras de edificación es de 4 años.

# DN-AX. ANEXOS

## 1. Informe de evaluación de impacto de género

### 1.1. Fundamentación y objeto

#### 1.1.1. Identificación de la norma

Informe de evaluación del Impacto de Género del Documento de Adaptación Urbanística de Villanueva de Gállego dentro del Proyecto de Interés General de Aragón, para la expansión de la Región AWS en Aragón de centros de datos.

#### 1.1.2. Justificación del informe

En España, la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, plasma en su exposición de motivos que “La ordenación general de las políticas públicas, bajo la óptica del principio de igualdad y la perspectiva de género, se plasma en el establecimiento de criterios de actuación de todos los poderes públicos en los que se integra activamente, de un modo expreso y operativo, dicho principio; y con carácter específico o sectorial, se incorporan también pautas favorecedoras de la igualdad en políticas como la educativa, la sanitaria, la artística y cultural, de la sociedad de la información, de desarrollo rural o de vivienda, deporte, cultura, ordenación del territorio o de cooperación internacional para el desarrollo” y de manera más explícita en su artículo 31.3 cuando refiere que “Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia”.

El legislador consagra el cumplimiento del mandato anterior en el artículo 20.1.c del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, ordenando que, para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en dicha norma, las Administraciones Públicas y, en particular, las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán “atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.”

Por ello, es en Aragón la Ley 7/2018, de 28 de junio, de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres en Aragón en vigor desde el 30 de julio de 2018, la que establece en su artículo 77 lo siguiente respecto al planeamiento urbanístico y la vivienda:

*1. Las Administraciones públicas aragonesas integrarán transversalmente la perspectiva de género en las políticas y los planes en materia de vivienda y desarrollarán programas y actuaciones que tengan en consideración los diferentes grupos sociales, la diversidad de los modelos de familia y las distintas etapas del ciclo vital.*

*2. Los poderes públicos de Aragón, en coordinación y colaboración con las entidades locales en el territorio aragonés, aplicarán 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.*

*3. La planificación pública fomentará la descentralización de servicios, de manera que las infraestructuras y la ordenación de los usos urbanísticos del suelo responda a las necesidades de conciliación de la vida personal, familiar y laboral, disminuyendo los tiempos de desplazamiento y garantizando una mejor accesibilidad a los servicios y dotaciones tanto públicas como privadas.*

*4. Se facilitará el acceso a la vivienda a las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia, en especial cuando, en ambos casos, sean mujeres con discapacidad o tengan hijos menores o discapacitados exclusivamente a su cargo y en función de las demás condiciones especialmente gravosas que pudieran concurrir.*

*5. Las Administraciones públicas aragonesas garantizarán la formación con perspectiva de género y de ciudad inclusiva y conciliadora del personal técnico y político que se dedica a la planificación urbanística y en los ámbitos de vivienda, movilidad y medio ambiente.*

### **1.1.3. Objeto del informe**

Atendiendo a los mandatos normativos identificados, se elabora el presente Informe con la finalidad de constatar que la norma evaluada incorpora el principio de igualdad entre mujeres y hombres y responde a un enfoque inclusivo en la planificación urbanística.

## **1.2. Análisis del contexto**

### **1.2.1. Diagnóstico normativo**

En la elaboración del Plan se han tenido en cuenta las normativas previamente referidas.

### **1.2.2. Diagnóstico social**

En tanto que la norma evaluada afecta a las personas, principalmente a los trabajadores del polígono industrial y a los vecinos que puedan acercarse a disfrutar de los espacios de uso público, se ha pensado la intervención desde un punto de vista amplio y multifocal que responda a todas las necesidades funcionales.

## **1.3. Evaluación del impacto de género**

En base a los objetivos del articulado de la mencionada ley, se puede concluir que las medidas incorporadas en la memoria justificativa de la ordenación, en las normas urbanísticas, en el estudio económico financiero, en el convenio interadministrativo y en los proyectos de urbanización no producen efecto alguno respecto a la igualdad entre hombres y mujeres. No causando por ello tampoco, ninguna discriminación por razón de diversidad familiar o edad.

A efectos de este planeamiento no existen diferencias de trato entre géneros, se da en igualdad de condiciones y disfrutan de los mismos derechos dentro del marco normativo general.

El impacto del Plan, por tanto, es neutro en cuanto no contiene medidas discriminatorias entre géneros, y tampoco introduce medidas que vayan a ocasionar cambios de roles entre mujeres y hombres, cuestión que no se puede entender de otra manera ya que lo que pretende es aprobar un instrumento de planeamiento dentro de un Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un campus de centros de datos en el municipio.

## 2. Fichas NOTEPA

### 2.1. Ficha de datos generales de planeamiento

TITULO DEL TRABAJO	Documento de adaptación urbanística		
FECHA	octubre_2024		

#### 1) DATOS GENERALES

CÓDIGO INE	50288		
PROVINCIA	Zaragoza		
MUNICIPIO	Villanueva de Gállego		
NÚCLEOS O ENTIDADES			
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	76,00	Km <sup>2</sup>	
POBLACIÓN	4.769	hab.	2022 año
DENSIDAD DE POBLACIÓN	63	hab/km <sup>2</sup>	
Nº DE VIVIENDAS	2.178	viv.	2011 año
Nº DE HOGARES (Viviendas principales)	1.719	hogares	2011 año
REDACTOR	Sergio Marta (INGENNUS URBAN CONSULTING SLP)		
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	CARTOGRAFÍA MUNICIPAL		

#### 2) CLASIFICACIÓN DE SUELO

SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	0,00	Ha	0,00%	
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	0,00	Ha	0,00%	
	TOTAL	0,00	Ha	0,00%	
SUELO URBANIZABLE	DELIMITADO (SUZ-D)	83,32	Ha	1,10%	
	NO DELIMITADO (SUZ-ND)	-37,59	Ha	-0,49%	
	TOTAL	45,73	Ha	0,60%	
SUELO NO URBANIZABLE	GENÉRICO (SNU-G)	-45,73	Ha	-0,60%	
	ESPECIAL (SNU-E)	0,00	Ha	0,00%	
	TOTAL	-45,73	Ha	-0,60%	
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.	0,00	Ha	0,00%	
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	0,00%	
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	0,00%	
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.	13,27	Ha	0,17%	
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	0,00%	
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	0,00%	

## 2.2. Ficha de sectores

TITULO DEL TRABAJO	Documento de Adaptación Urbanística		
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR / U.E.	---		
NOMBRE DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN	SECTOR ÓPERA		
FECHA	oct-24		
<b>1) DATOS GENERALES</b>			
CÓDIGO INE	50288		
PROVINCIA	Zaragoza		
MUNICIPIO	Villanueva de Gállego		
NÚCLEOS O ENTIDADES			
REDACTOR	SERGIO MARTA (INGENNUS URBAN CONSULTING, SLP)		
<b>2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
SUPERFICIE TOTAL	83,3271	Ha	
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUZ		
CATEGORÍA DE SUELO	SUZ-D		
USO GLOBAL	INDUSTRIAL		
DENSIDAD	0	viv/ha	
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS	0	Ha	
SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS	0	Ha	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,21	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	0,158	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
VIVIENDA PROTEGIDA %	0%	%	
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN	1	años	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
<b>3) ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	131.250,00	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO TOTAL	175.000,00	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PROPIETARIO	157.500,00	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN	17.500,00	m <sup>2</sup>	
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,00	Ha
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,00	Ha
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	13,98	Ha
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	1		
USOS COMPATIBLES	Cualquier otro complementario que coadyuve a los fines del tipo de actividad previsto.		
USOS INCOMPATIBLES	Industriales peligrosos y residenciales		
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO	-		
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	0	viv
	PROTEGIDAS	0	viv
	TURÍSTICAS	0	viv
	TOTALES	-	viv
PLAZOS	URBANIZACIÓN	4	años
	CESIÓN	1	años
	EDIFICACIÓN	10	años

# DN-ESE. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## 1. Objetivo

El presente estudio tiene por objeto determinar la sostenibilidad económica en la Hacienda Pública Local del municipio en el que se emplaza el Sector que desarrolla este Plan Parcial.

## 2. Información básica

### 2.1. Antecedentes legales

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre) establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo, de manera que, en el caso de transformación de nuevo suelo, el planeamiento debe garantizar una dotación suficiente de infraestructuras y servicios.

Por su parte, el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón -DL 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón-, establece como contenido de los planes parciales el estudio de equilibrio económico-financiero en las Haciendas Públicas locales como consecuencia de las mayores cargas que conlleva la transformación de nuevos suelos de desarrollo.

El presente estudio se elabora a partir de la propia regulación de las Haciendas locales que prevé que la actividad edificatoria, las nuevas actividades económicas y el uso de los servicios públicos que el nuevo desarrollo urbanístico dé lugar devengarán ingresos a través de los impuestos y tasas de conformidad con el texto refundido de la Ley de Haciendas Locales (RDL 2/2004, de 5 de marzo).

### 2.2. Administraciones afectadas

Debe señalarse que la hacienda pública afectada es, exclusivamente, la municipal, al no encontrarse adscrito al Sector ningún sistema general de titularidad autonómica o estatal cuyo mantenimiento pueda corresponder en el futuro a esas Administraciones.

## 3. Estimación de los plazos

La programación de los hitos estimados es la reflejada en el documento Plan de Etapas.

## 4. Viabilidad de la actuación

El análisis de los puntos siguientes se hace desde la perspectiva de que los plazos de urbanización, construcción y puesta en servicio se corresponden con una normalidad, y dentro de las necesarias reservas que a este respecto conlleva una intervención de tal magnitud. Por lo tanto, los valores tomados como referencia se han homogeneizado y considerado constantes en el tiempo.

### 4.1. Estudio económico de los costes de urbanización

Ninguno de los costes económicos derivados de la ejecución de la urbanización y sus conexiones exteriores, supondrán carga alguna a la Administración Pública.

#### 4.1.1. Coste de las obras de urbanización

De acuerdo con el presupuesto incluido en el Proyecto Básico de Urbanización, el coste estimado de implantación de las obras dentro del polígono asciende a la cantidad de 3.825.000 €.

A los costes de obras del polígono señaladas, se añade el coste de las conexiones exteriores del mismo que pasarán a titularidad municipal, y que fundamentalmente se corresponden con las obras de la mejora de la infraestructura del ciclo de agua y que ascienden a 15.407.596 €.

Los costes de ejecución material y contrata son los siguientes:

Obras de urbanización	3.825.000,00 €
Infraestructura de agua	15.407.596,00 €
Total ejecución material	19.232.596,00 €
13 % gastos generales	2.500.237,48 €
6% beneficio industrial	1.153.955,76 €
Total ejecución por contrata	22.886.789,24 €

#### 4.1.2. Costes indirectos

Estos costes incluyen la elaboración y redacción de los estudios, realizados por parte de asistencias técnicas externas. Incluyen trabajos tales como los correspondientes a dirección de obra y seguridad y salud, y otros como los sondeos y estudios geotécnicos, informes de inundabilidad, redacción e inscripción de los proyectos de parcelación, así como los costes de gestión propios de la actividad.

Los costes indirectos de la gestión y desarrollo del ámbito se calculan en un 10% sobre el coste de la urbanización, del que resulta el siguiente importe:

$$\text{Costes indirectos} = 10\% \text{ s/Presupuesto Contrata} = 2.288.678,92 \text{ €}$$

#### 4.1.3. Cargas urbanísticas de conexión al saneamiento

Los costes de las cargas urbanísticas de saneamiento y depuración son los resultantes de aplicar el importe de las cargas urbanísticas establecidas en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración; contenido en el punto número 5 de las Ordenanzas y, conforme a él, los suelos urbanizables o aptos para urbanizar industriales que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes deben soportar, en concepto de tratamiento de aguas residuales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 €/m<sup>2</sup> de uso edificable industrial o 150 € por habitante equivalente. En nuestro caso, el más desfavorable es el considerar la carga respecto superficie edificable industrial del sector:

$$\text{Canon de saneamiento} = 4,80 \text{ €/m}^2 \times 175.000,00 \text{ m}^2 = 840.000,00 \text{ €}$$

#### 4.1.4. Resumen de los costes de urbanización

El montante total de la urbanización más los costes indirectos y cargas urbanísticas asciende a:

Coste obras de urbanización	22.886.789,24 €
Costes indirectos	2.288.678,92 €
Canon de saneamiento	840.000,00 €
<b>Total</b>	<b>26.015.468,16 €</b>

## 4.2. Cuantificación del incremento de ingresos corrientes

### 4.2.1. Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)

Según la normativa aplicable a este respecto, el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (artículos 78 a 91) y la Ordenanza Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de Gállego, se establece lo siguiente:

- Clasificación CNAE: 6311 / IAE: 845: Explotación electrónica por terceros
- Cuota:
  - Tarifas aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre.
  - Población de derecho inferior a 5000 hab.
  - Ponderación de cuota = 1,29
  - Coef. corrector por volumen de facturación = 2,00
  - Coeficientes contemplados en el artículo 1 de la Ordenanza.
  - Coef. situación = 1,51
- Bonificaciones: No se han considerado en este caso.

Se ha considerado la superficie construida prevista como el elemento tributario a considerar, en este caso 175.000 m<sup>2</sup>.

Con estas condiciones y atendiendo a los tramos de superficie recogidos en el RDL 1175/1990 para las actividades clasificadas en la división 8, la cuota resultante es la siguiente:

Superficie local	Euro por m <sup>2</sup>	Sup. Computable	Valor
0 a 500 m <sup>2</sup>	0,096162	500	48,08
500,1 a 3.000 m <sup>2</sup>	0,078132	2.500	195,33
3.000,1 a 6.000 m <sup>2</sup>	0,060101	3.000	180,30
6.000,1 a 10.000 m <sup>2</sup>	0,054091	4.000	216,36
Exceso de 10.000 m <sup>2</sup>	0,048081	165.000	7.933,37
		175.000	8.573,44

Cuota final = Valor x Coef. de ponderación x Coef. corrector x Coef. situación x Bonificación =

$$\text{Cuota final} = 8.573,44 \times 1,29 \times 2,00 \times 1,51 = 33.400,42 \text{ €}$$

#### 4.2.2. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

El Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (artículos 60 a 77) y la Ordenanza Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de Gállego cuantifican este impuesto del siguiente modo:

- Base imponible: Valor catastral de los inmuebles.
- Tipo de gravamen: Artículo 2 de la Ordenanza = 0,62%
- Bonificaciones aplicables: En principio no se aplicarían bonificaciones.

Según datos obtenidos en la Gerencia Catastral podemos considerar unos valores promedio de 12 €/m<sup>2</sup> para el suelo, y de 106 €/m<sup>2</sup> respecto del vuelo, por lo que los valores catastrales de los inmuebles (suelo y vuelo) resultantes de la ordenación urbanística serán los siguientes:

Suelo	12 €/m <sup>2</sup> x 683.892,36 m <sup>2</sup> =	8.206.708,32 €
Vuelo:	106 €/m <sup>2</sup> x 175.000,00 m <sup>2</sup> =	18.550.000,00 €
Suma		26.756.708,32 €

Tales valores deben afectarse por los coeficientes de referencia a mercado (0,50) y de actualización del año (0,86), por lo que resultarán los siguientes valores base:

$$26.756.708,32 \text{ €} \times 0,50 \times 0,86 = 11.505.384,58 \text{ €}$$

Para determinación de las cuotas correspondientes, el tipo aplicable en el Ayuntamiento para bienes de naturaleza urbana es 0,62%, como ya se ha dicho, por lo que resultaría el siguiente ingreso anual:

$$\text{IBI anual} = 0,62 \% \times 11.505.384,58 \text{ €} = 71.333,38 \text{ €/año}$$

#### 4.2.3. Otros impuestos

El Promotor, AMAZON DATA SERVICES SPAIN, S.L. tributará asimismo por el Impuesto de Sociedades (regulado en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades).

Los trabajadores (cuyo número aproximado se ha detallado en la Memoria) tributarán en el impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF) como consecuencia de las rentas resultantes del trabajo que perciban. Este impuesto se encuentra regulado en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

La actividad que se desarrolle en los centros y las adquisiciones de bienes y servicios que se efectúen para la construcción de estos estará sujeta al impuesto sobre el valor añadido (IVA). Dicho tributo se regula en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

#### 4.3. Cuantificación de los gastos corrientes de mantenimiento

Los costes correspondientes al mantenimiento ordinario de la urbanización se entienden como aquellos que afectan al mantenimiento del firme de las vías públicas, y su limpieza ordinaria y alumbrado. Además, se considera el mantenimiento de las redes existentes bajo dichas vías (abastecimiento, saneamiento, electricidad, gas, telefonía y datos, etc.) y, por último, el correspondiente al mantenimiento de las zonas verdes públicas.

Según se recoge en el Convenio Interadministrativo, será el Promotor, quien a través de una Entidad Urbanística de Conservación se encargue del mantenimiento de los nuevos suelos desarrollados en el Sector independientemente de la titularidad pública o privada del suelo.

Para analizar el coste de mantenimiento de la urbanización se han tenido en cuenta los siguientes criterios. El mantenimiento de las zonas verdes, teniendo en cuenta que serán zonas verdes de periferia, más naturalizadas y, de bajo coste de implantación y conservación, se estima en 0,90 €/m<sup>2</sup>. En cuanto al resto de la urbanización, se realiza una estimación basada en datos estadísticos: atendiendo a conservación superficial de las vías: 0,25 €/m<sup>2</sup>; mantenimiento de redes soterradas en dichas vías: 0,30 €/m<sup>2</sup> y año; limpieza

periódica: 0,40 €/m<sup>2</sup>. Esta estimación da como resultado un coste unitario respecto de los espacios viarios (incluidas las áreas de estacionamiento) de 1,65 €/m<sup>2</sup> y alumbrado, mantenimiento y coste energético de las luminarias, 0,70 €/m<sup>2</sup> y año. Así las cosas, y con este criterio, resultan los siguientes costes anuales de mantenimiento de la urbanización:

Concepto	Coste (€/m <sup>2</sup> /año)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Total (€)
<b>Zonas verdes</b>	0,40 €/m <sup>2</sup>	132.761,25	53.104,50
<b>Espacios viales</b>	1,65 €/m <sup>2</sup>	16.617,57	27.418,99
<b>Total</b>			80.523,49

En cualquier caso, salvo que revirtiera el mantenimiento de la urbanización al Ayuntamiento, el coste para la hacienda pública es nulo.

#### 4.4. Cuantificación del incremento patrimonial

El incremento del valor patrimonial se produce por razón de dos clases de suelos objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor de la administración, los correspondientes a usos dotacionales y los que tienen usos lucrativos.

No hay incrementos de patrimonio debidos a los Impuestos sobre Instalaciones, Construcciones y Obras (ICIO), y tasas administrativas, así como por la licencia urbanística. El hecho imponible ambos impuestos es la existencia de una licencia por parte del ayuntamiento. Al estar todas las licencias sujetas a la normativa que regula los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón, todas estas autorizaciones se producen en el marco de la misma y por lo tanto no hay actividad municipal al respecto.

##### 4.4.1. Incrementos de patrimonio por cesión de suelos dotacionales.

Podemos calcular el valor de los suelos dotacionales como el derivado de la adquisición del suelo bruto más el coste urbanizador.

El coste de adquisición de suelo, que por imperativo de ley ha de cederse gratuitamente a la administración, se puede valorar entorno al 7 €/m<sup>2</sup>. A este hay que añadir el coste de urbanización total de la urbanización, lo que supone una inversión unitaria de 4,59 €/m<sup>2</sup> de suelo (considerando la superficie total del Sector). La suma de ambos conceptos, adquisición más urbanización, asciende a 11,59 €/m<sup>2</sup>.

La superficie total de los suelos destinados a usos dotacionales queda justificada en el documento de ordenación urbanística, y asciende a un total de 149.378,82 m<sup>2</sup>. Se produce entonces un incremento del valor patrimonial de la administración de:

$$\text{Incremento patrimonial} = 149.378,82 \text{ m}^2 \times 11,59 \text{ €/m} = 1.731.351,67 \text{ €}$$

##### 4.4.2. Incremento patrimonial por la cesión de aprovechamiento.

Podemos calcular el valor de los suelos de cesión de aprovechamiento basándonos en el valor adoptado para el cálculo del IBI, asignando un valor al suelo (12 €/m<sup>2</sup>) y otro al vuelo (106 €/m<sup>2</sup>), que en cualquier caso tendrán que determinarse correctamente en el correspondiente proyecto de reparcelación.

El vuelo es el correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector. En el caso que nos ocupa y al haber un único uso, el industrial, el aprovechamiento coincide con el 10% de la superficie máxima edificable de uso industrial. Respeto al suelo equivalente, que es lo que se cede, este se obtendrá considerando la máxima ocupación posible prevista en las normas de este plan y que es del 40%. Con estas consideraciones, el valor del incremento patrimonial correspondiente es el siguiente:

$$\text{Suelo} \quad 12 \text{ €/m}^2 \times 10\% \text{ s/}175.000 \text{ m}^2 / 0,40 = 525.000 \text{ €}$$

#### 4.5. Resumen del impacto sobre la Hacienda Pública derivado del Sector

Con todo lo anteriormente expuesto es preciso diferenciar para el análisis los ingresos o gastos de tracto único de aquellos que presentan un tracto sucesivo, es decir, aquellos que se producirán anualmente.

- Ingresos de tracto único
  - Canon de saneamiento (CS) 840.000 €
- Ingresos anuales
  - Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) 33.400,42 €
  - Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) 71.333,38 €
- Incremento patrimonial
  - Suelos dotacionales 1.731.351,67 €
  - Cesión del 10% del aprovechamiento 525.000,00 €
- Gastos anuales 0 €

Como se puede comprobar, el desarrollo del sector no supone cargas sobre la hacienda pública es positivo.

## 5. Conclusión

A la vista de la información analizada se puede manifestar que estaría garantizada la viabilidad económica y sostenibilidad del presente desarrollo urbanístico, sin perjuicio de que circunstancias externas a la voluntad del promotor del mismo pudieran hacer variar las estimaciones consideradas.

Y en todo caso, se demuestra que el impacto sobre la Hacienda Pública es positivo y sostenido en el tiempo.

# DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (DG)

## Lista de Planos

### Planos de información

PI-1 - EMPLAZAMIENTO. ÁMBITO DEL PIGA	e. 1/10.000
PI-2 - CLASIFICACIÓN DEL SUELO	e. 1/3.000
PI-3 - CALIFICACIÓN DEL SUELO	e. 1/3.000
PI-4 - ESTRUCTURA CATASTRAL	e. 1/3.000
PI-5 – PLANO TOPOGRÁFICO	e. 1/3.000
PI-6 - SERVICIOS URBANOS EXISTENTES	e. 1/3.000
PI-7 - AFECCIONES SECTORIALES	e. 1/3.000

### Planos de ordenación

PO-1 - ZONIFICACIÓN SECTOR OPERA	e. 1/3.000
PO-2 - ZONIFICACIÓN “POLÍGONO DE INDUSTRIAS TÉCNOLÓGICAS DE LA INFORMACIÓN”	e. 1/3.000
PO-3 – PLANO DE CONJUNTO	e. 1/3.000



LEYENDA  
 — DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.

REV	FECHA	DESCRIPCIÓN	DRN   ENG   CHK   APP
0	31OCT2024	PLANEAMIENTO APROBACIÓN INICIAL	IC   VB   SM   AC

QUEDA PROHIBIDO CUALQUIER USO O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DE NO AUTORIZADOS DE ESTE DOCUMENTO. BORRE ESTE DOCUMENTO SI LO HA RECIBIDO POR ERROR.

ADSSSL  
**ARUP** INGENNUS  
 www.arup.com www.ingenmus.com

AUTORES:  
  
 Sergio Marta Vilagrassa, Arquitecto

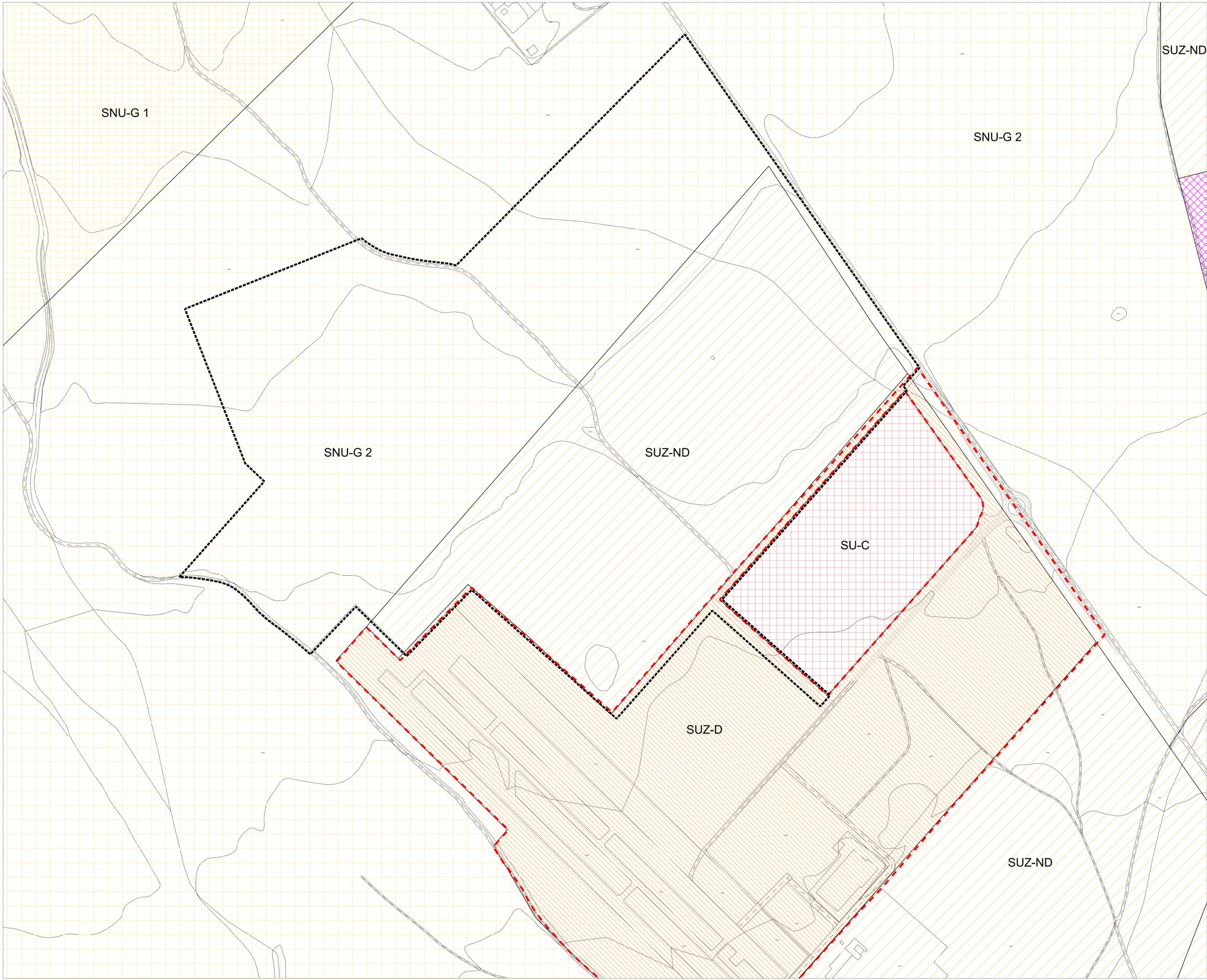
PROYECTO:  
 PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN  
 EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN  
 TOMO III.1 VILLANUEVA DE GÁLLEGO  
 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA  
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:  
 PLANOS DE INFORMACIÓN  
 SITUACIÓN Y ÁMBITO DEL PIGA

PLANO NO:  
**PI-1**

ARCHIVO NO: VDG2-ARP-XX-XX-DR-TP-00001  
 TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/10000 REV: 0





- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
  - - - DELIMITACIÓN SECTORES
  - SU-C SUELO URBANO CONSOLIDADO
  - SUZ-D SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
  - SUZ-ND SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
  - SNU-G 1 SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO GRADO 1
  - SNU-G 2 SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO GRADO 2
  - PATRIMONIO CULTURAL

REV	FECHA	DESCRIPCIÓN	DRN   ENG   CHK   APP
0	31OCT2024	PLANEAMIENTO APROBACIÓN INICIAL	IC   VB   SM   AC

QUEDA PROHIBIDO CUALQUIER USO O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DE NO AUTORIZADOS DE ESTE DOCUMENTO. BORRE ESTE DOCUMENTO SI LO HA RECIBIDO POR ERROR

**ADSSSL**  
**ARUP** **INGENNIUS**  
www.arup.com www.ingenius.com

AUTORES:

Sergio Marta Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO:

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN  
 EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN  
 TOMO III.1 VILLANUEVA DE GÁLLEGO  
 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA  
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:

PLANOS DE INFORMACIÓN  
 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

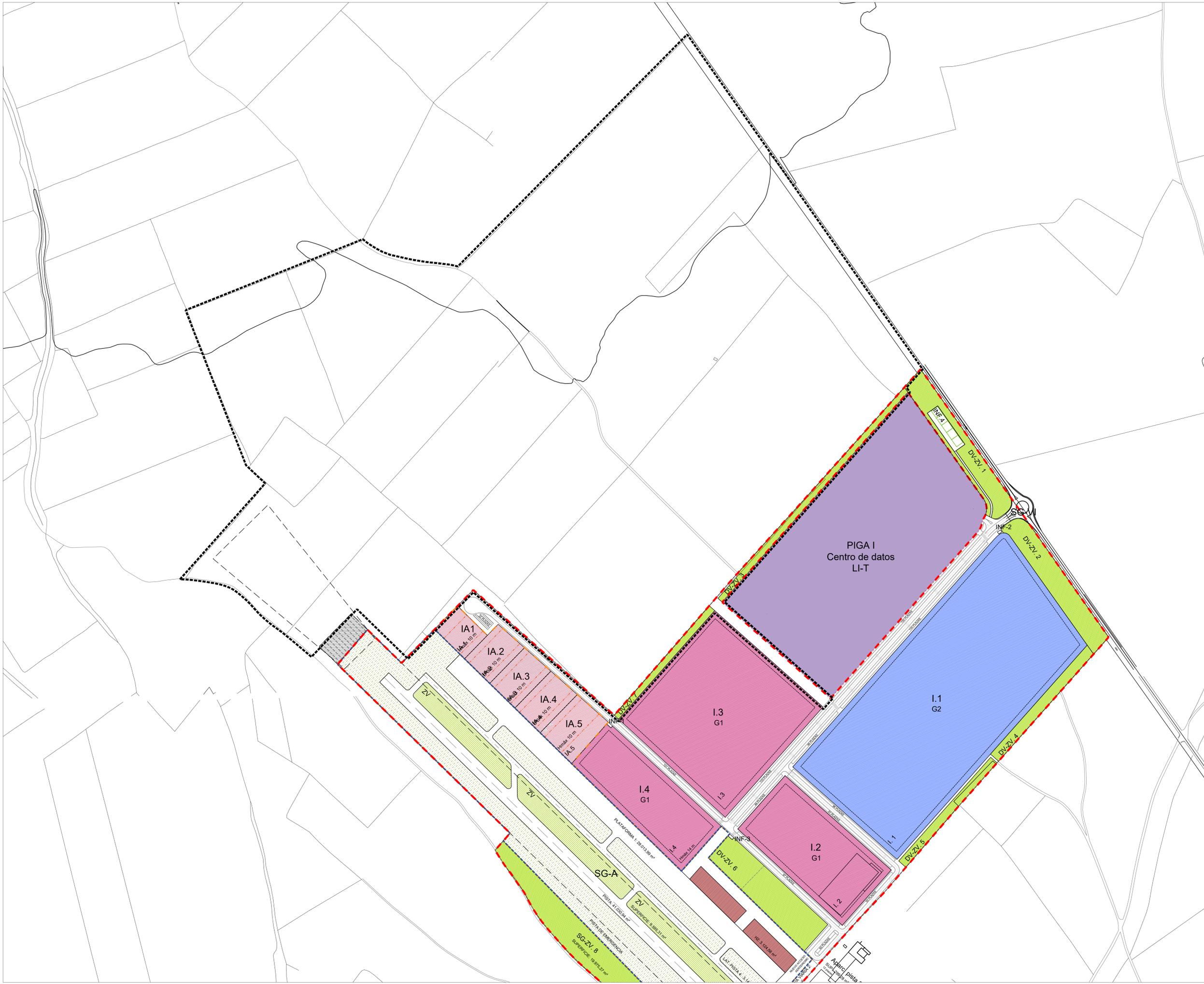
PLANO NO:

**PI-2**

ARCHIVO NO: VDG2-ARP-XX-XX-DR-TP-00002

TAMAÑO: ISO A1    ESCALA: 1/3000    REV: 0





- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
  - - - DELIMITACIÓN SECTORES
  - - - RETRANQUEOS MÁXIMOS
  - - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA
  - - - S. G. AERÓDROMO
  - - - VALLADO LADO TIERRA - LADO AIRE
  - - - ALINEACIONES CAMPO DE VUELO
  - DV-ZV ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
  - IG1 INDUSTRIAL GRADO 1
  - IG2 INDUSTRIAL GRADO 2
  - INDUSTRIAL PRIORITARIO AERONÁUTICO
  - HANGARES
  - EQUIPAMIENTO
  - ESPACIOS LIBRES
  - ZONAS VERDES
  - LI-T INDUSTRIAS TECNOLÓGICAS DE LOGÍSTICA (regulación según PIGA I)

REV	FECHA	DESCRIPCIÓN	DRN   ENG   CHK   APP
0	31OCT2024	PLANEAMIENTO APROBACIÓN INICIAL	IC   VB   SM   AC

QUEDA PROHIBIDO CUALQUIER USO O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DE NO AUTORIZADOS DE ESTE DOCUMENTO. BORRE ESTE DOCUMENTO SI LO HA RECIBIDO POR ERROR

**ADSSSL**  
**ARUP** **INGENNIUS**  
[www.arup.com](http://www.arup.com) [www.ingenius.com](http://www.ingenius.com)

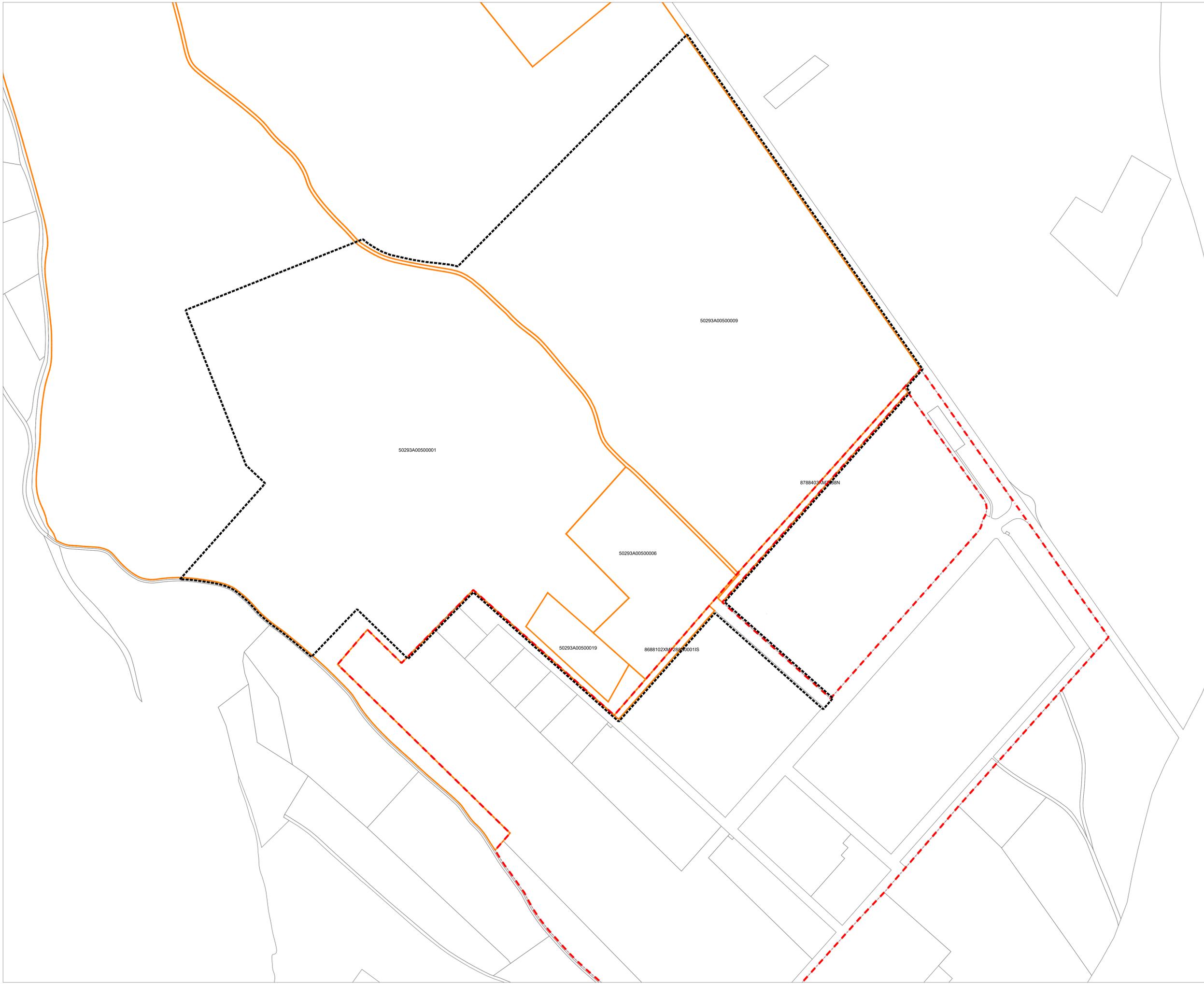
AUTORES:  
  
 Sergio María Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO:  
 PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN  
 EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN  
 TOMO III.1 VILLANUEVA DE GÁLLEGO  
 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA  
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:  
 PLANOS DE INFORMACIÓN  
 CALIFICACIÓN DEL SUELO

PLANO NO: **PI-3**

ARCHIVO NO: VDG2-ARP-XX-XX-DR-TP-00003  
 TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/3000 REV: 0



- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
  - - - DELIMITACIÓN SECTORES
  - PARCELAS CATASTRALES

REV	FECHA	DESCRIPCIÓN	DRN   ENG   CHK   APP
0	31OCT2024	PLANEAMIENTO APROBACIÓN INICIAL	IC   VB   SM   AC

QUEDA PROHIBIDO CUALQUIER USO O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DE NO AUTORIZADOS DE ESTE DOCUMENTO. BORRE ESTE DOCUMENTO SI LO HA RECIBIDO POR ERROR



**ADSSSL**  
**ARUP** **INGENNIUS**  
[www.arup.com](http://www.arup.com) [www.ingenius.com](http://www.ingenius.com)

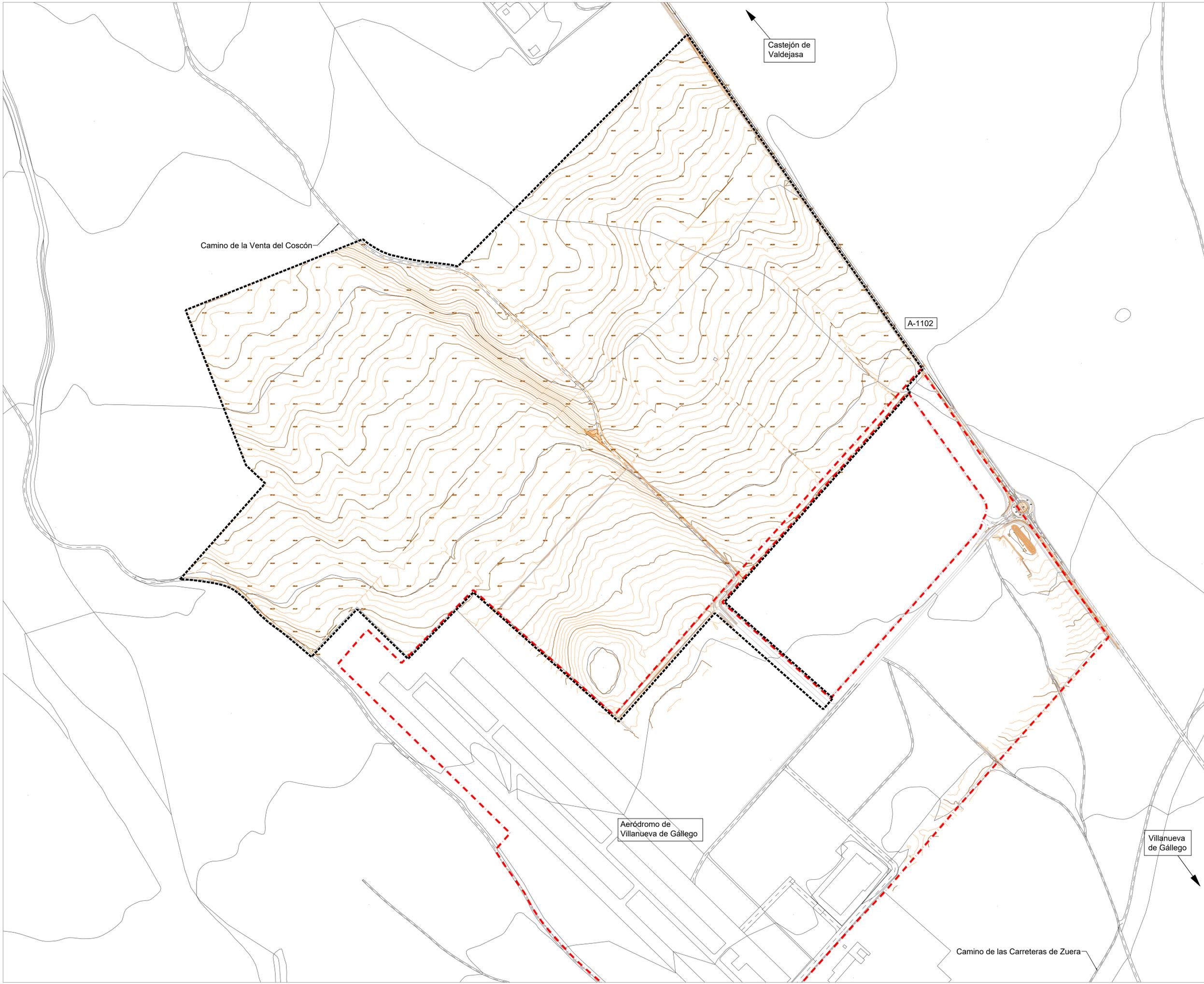
AUTORES:  
  
 Sergio María Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO:  
 PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN  
 EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN  
 TOMO III.1 VILLANUEVA DE GÁLLEGO  
 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA  
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:  
 PLANOS DE INFORMACIÓN  
 ESTRUCTURA CATASTRAL

PLANO NO:  
**PI-4**

ARCHIVO NO: VDG2-ARP-XX-XX-DR-TP-00004  
 TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/3000 REV: 0



LEYENDA  
 - - - - DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.  
 - - - - DELIMITACIÓN SECTORES

REV	FECHA	DESCRIPCIÓN	DRN   ENG   CHK   APP
0	31OCT2024	PLANEAMIENTO APROBACIÓN INICIAL	IC   VB   SM   AC

QUEDA PROHIBIDO CUALQUIER USO O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DE NO AUTORIZADOS DE ESTE DOCUMENTO. BORRE ESTE DOCUMENTO SI LO HA RECIBIDO POR ERROR

**ADSSSL**  
**ARUP** **INGENNIUS**  
 www.arup.com www.ingenius.com

AUTORES:  
  
 Sergio María Vilagrasa, Arquitecto

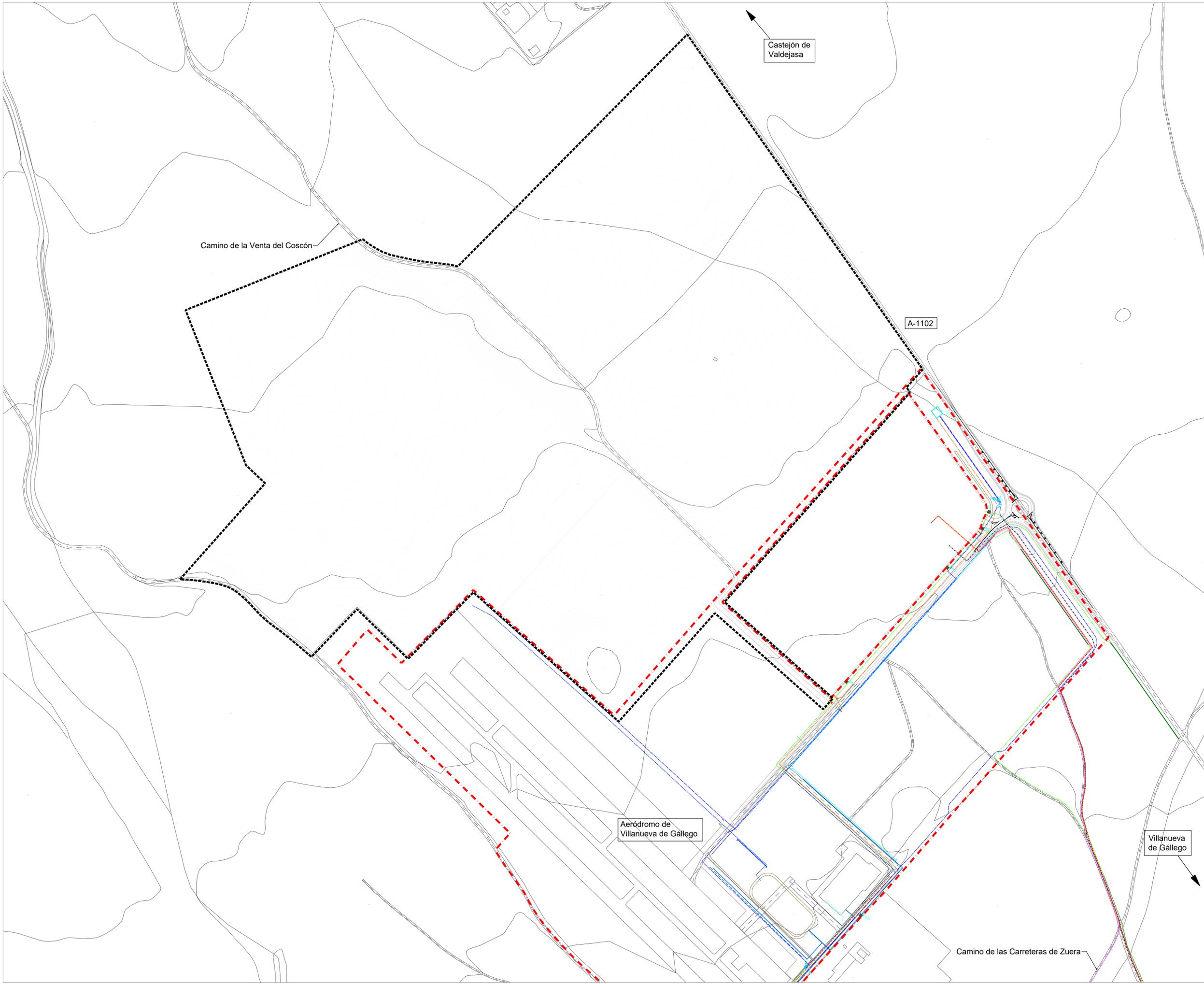
PROYECTO:  
 PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN  
 EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN  
 TOMO III.1 VILLANUEVA DE GÁLLEGO  
 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA  
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:  
 PLANOS DE INFORMACIÓN  
 PLANO TOPOGRÁFICO

PLANO NO:  
**PI-5**

ARCHIVO NO: VDG2-ARP-XX-XX-DR-TP-00005  
 TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/3000 REV: 0





- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
  - - - DELIMITACIÓN SECTORES
  - RED ABASTECIMIENTO EXISTENTE
  - RED DE PLUVIALES EXISTENTE
  - RED DE RESIDUALES EXISTENTE
  - DISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES

REV	FECHA	DESCRIPCIÓN	DRN   ENG   CHK   APP
0	31OCT2024	PLANEAMIENTO APROBACIÓN INICIAL	IC   VB   SM   AC

QUEDA PROHIBIDO CUALQUIER USO O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DE NO AUTORIZADOS DE ESTE DOCUMENTO. BORRE ESTE DOCUMENTO SI LO HA RECIBIDO POR ERROR

**ADSSSL**  
**ARUP** **INGENNIUS**  
[www.arup.com](http://www.arup.com) [www.ingenius.com](http://www.ingenius.com)

AUTORES:  
  
 Sergio María Vilagrasa, Arquitecto

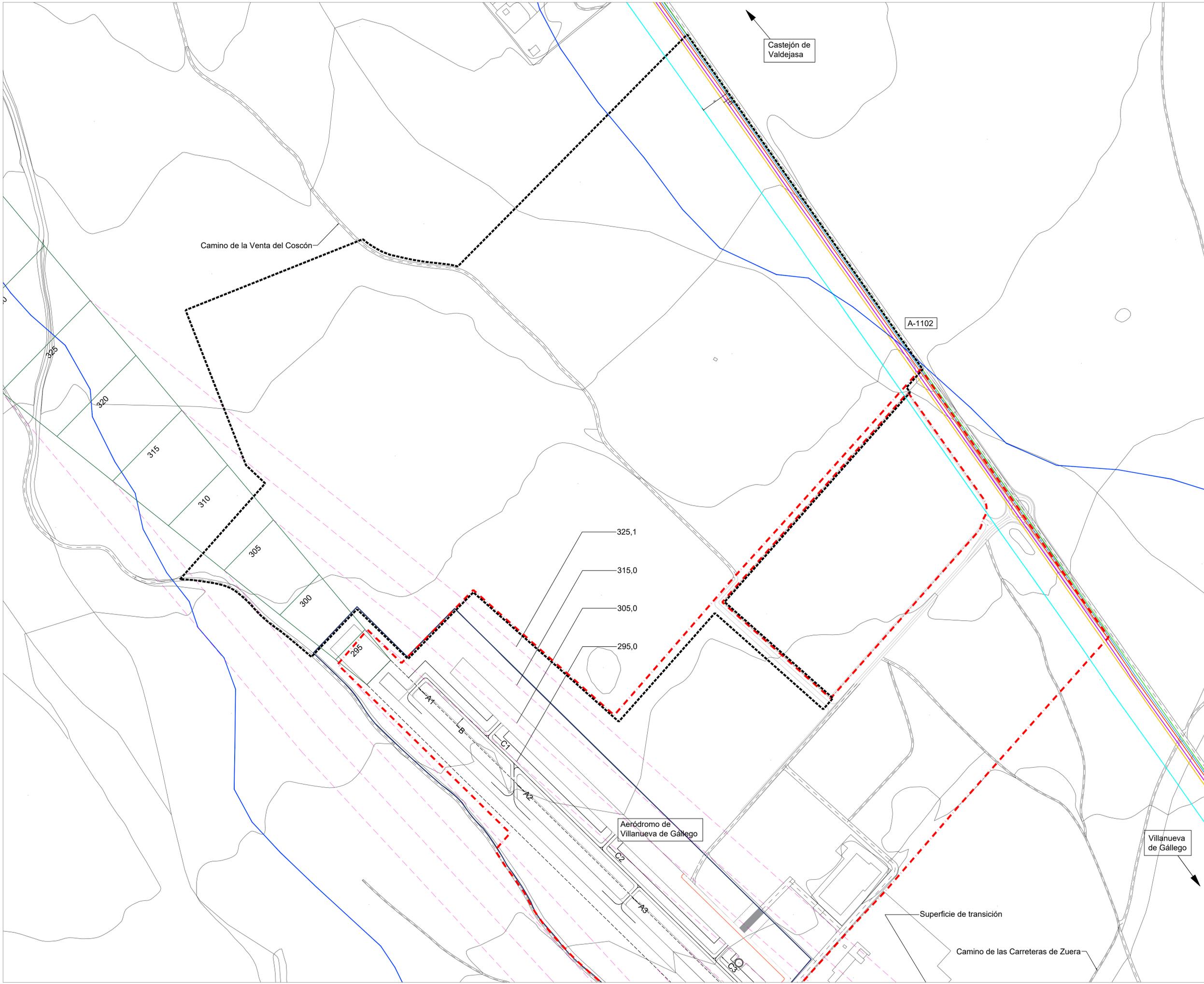
PROYECTO:  
 PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN  
 EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN  
 TOMO III.1 VILLANUEVA DE GÁLLEGO  
 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA  
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:  
 PLANOS DE INFORMACIÓN  
 SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

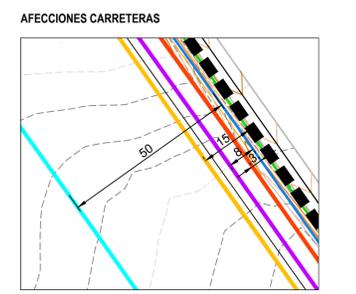
PLANO NO: **PI-6**

ARCHIVO NO: VDG2-ARP-XX-XX-DR-TP-00006  
 TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/3000 REV: 0





- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
  - - - DELIMITACIÓN SECTORES
  - AFECCIONES SECTORIALES**
  - BARRANCO DE LA VAL
  - ARISTA EXTERIOR EXPLANACIÓN (CARRETERAS)
  - ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA (CARRETERAS)
  - LÍMITE DE EDIFICACIÓN (CARRETERAS)
  - LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO (CARRETERAS)
  - LÍMITE DE SERVIDUMBRE (CARRETERAS)
  - LÍMITE DE AFECCIÓN (CARRETERAS)
  - - - SUPERFICIE LIMITADORA DE OBSTÁCULOS (SLOs)
  - H COTA MÁXIMA ALTURA EDIFICACIONES



E:1/1000

REV	FECHA	DESCRIPCIÓN	DRN   ENG   CHK   APP
0	31OCT2024	PLANEAMIENTO APROBACIÓN INICIAL	IC   VB   SM   AC

QUEDA PROHIBIDO CUALQUIER USO O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DE NO AUTORIZADOS DE ESTE DOCUMENTO. BORRE ESTE DOCUMENTO SI LO HA RECIBIDO POR ERROR

**ADSSSL**  
**ARUP INGENNUS**  
www.arup.com www.ingenius.com

AUTORES:  
Sergio María Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO:  
PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN  
EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN  
TOMO III.1 VILLANUEVA DE GÁLLEGO  
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:  
PLANOS DE INFORMACIÓN  
AFECCIONES SECTORIALES

PLANO NO.: **PI-7**

ARCHIVO NO.: VDG2-ARP-XX-XX-DR-TP-00007  
TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/3000 REV: 0





- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
  - - - DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- SECTOR ÓPERA**
- ..... RETRANQUEOS MÁXIMOS (10m)
  - LI-T INDUSTRIAS TECNOLÓGICAS DE LOGÍSTICA
  - DV-ZV ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
  - DI-VI VIARIO
- AFECCIONES SECTORIALES**
- ARISTA EXTERIOR EXPLANACIÓN (CARRETERAS)
  - ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA (CARRETERAS)
  - LÍMITE DE EDIFICACIÓN (CARRETERAS)
  - LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO (CARRETERAS)
  - LÍMITE DE SERVIDUMBRE (CARRETERAS)
  - LÍMITE DE AFECCIÓN (CARRETERAS)

REV	FECHA	DESCRIPCIÓN	DRN   ENG   CHK   APP
0	31OCT2024	PLANEAMIENTO APROBACIÓN INICIAL	IC   VB   SM   AC

QUEDA PROHIBIDO CUALQUIER USO O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DE NO AUTORIZADOS DE ESTE DOCUMENTO. BORRE ESTE DOCUMENTO SI LO HA RECIBIDO POR ERROR

N

**ADSSSL**  
**ARUP** **INGENNIUS**  
www.arup.com www.ingenius.com

AUTORES:

  
 Sergio María Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO:

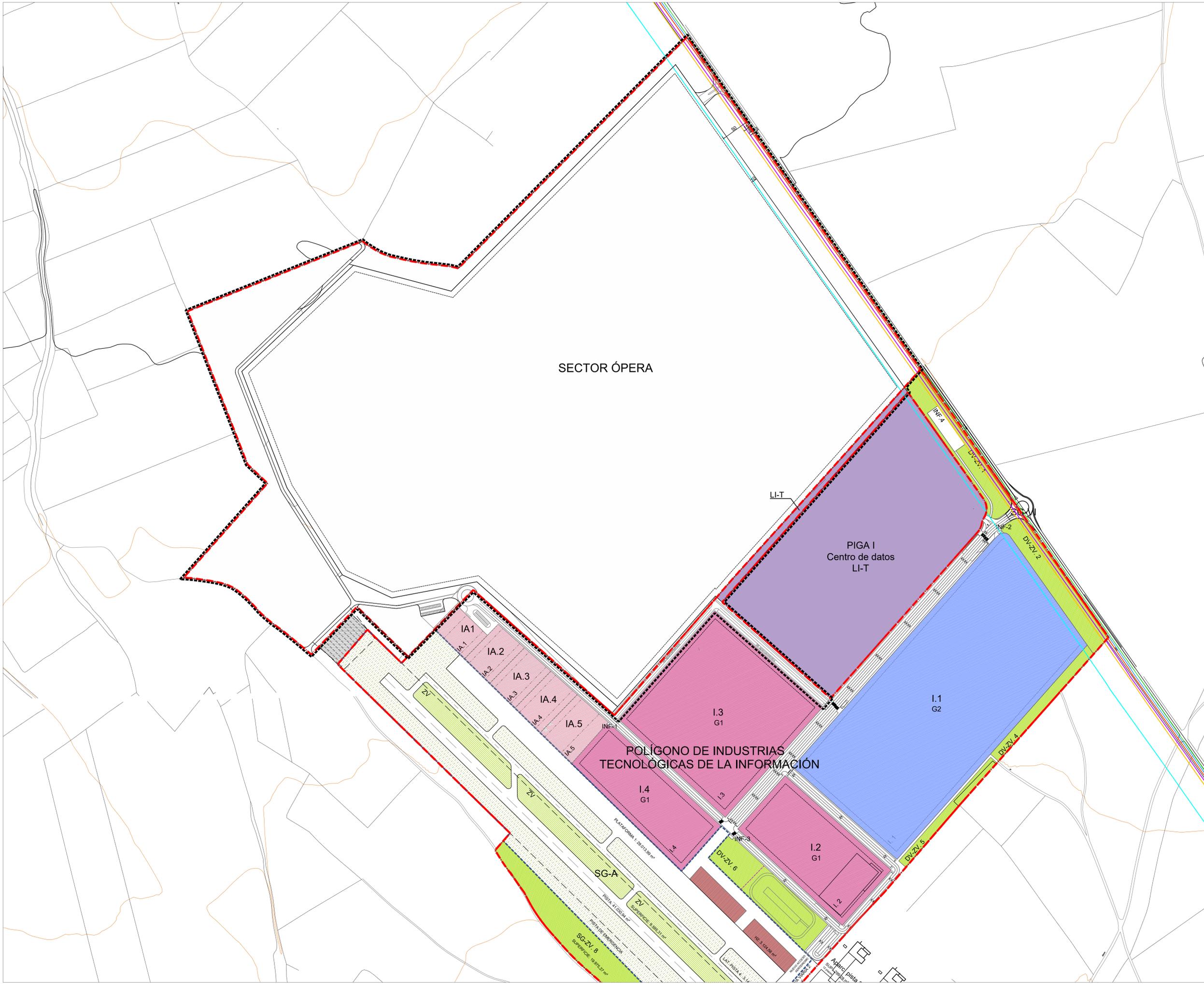
PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN  
 EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN  
 TOMO III.1 VILLANUEVA DE GÁLLEGO  
 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA  
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:

PLANOS DE ORDENACIÓN  
 ZONIFICACIÓN SECTOR ÓPERA

PLANO NO: **PO-1**

ARCHIVO NO: VDG2-ARP-XX-XX-DR-TP-00008  
 TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/3000 REV: 0



- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
  - - - DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- POLÍGONO DE INDUSTRIAS TECNOLÓGICAS DE LA INFORMACIÓN**
- - - RETRANQUEOS MÁXIMOS
  - - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA
  - - - S. G. AERÓDROMO
  - - - VALLADO LADO TIERRA - LADO AIRE
  - - - ALINEACIONES CAMPO DE VUELO
  - DV-ZV ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
  - I.G1 INDUSTRIAL GRADO 1
  - I.G2 INDUSTRIAL GRADO 2
  - INDUSTRIAL PRIORITARIO AERONÁUTICO
  - HANGARES
  - EQUIPAMIENTO
  - ESPACIOS LIBRES
  - ZONAS VERDES
- ORDENACIÓN SEGÚN PIGA I**
- LI-T INDUSTRIAS TECNOLÓGICAS DE LOGÍSTICA (regulación según PIGA I)
- AFECCIONES SECTORIALES**
- ARISTA EXTERIOR EXPLANACIÓN (CARRETERAS)
  - ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA (CARRETERAS)
  - LÍMITE DE EDIFICACIÓN (CARRETERAS)
  - LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO (CARRETERAS)
  - LÍMITE DE SERVIDUMBRE (CARRETERAS)
  - LÍMITE DE AFECCIÓN (CARRETERAS)

SECTOR ÓPERA

PIGA I  
Centro de datos  
LI-T

POLÍGONO DE INDUSTRIAS  
TECNOLÓGICAS DE LA INFORMACIÓN

I.1  
G2

I.3  
G1

I.4  
G1

I.2  
G1

IA.1

IA.2

IA.3

IA.4

IA.5

SG-A

DV-ZV 6

DV-ZV 5

DV-ZV 4

DV-ZV 2

INF-2

INF-1

PLATAFORMA 1 26013,80m<sup>2</sup>

PLATAFORMA 2 12004,00m<sup>2</sup>

PLATAFORMA 3 10752,27m<sup>2</sup>

PLATAFORMA 4 311,00m<sup>2</sup>

PLATAFORMA 5 311,00m<sup>2</sup>

REV	FECHA	DESCRIPCIÓN	DRN   ENG   CHK   APP
0	31OCT2024	PLANEAMIENTO APROBACIÓN INICIAL	IC   VB   SM   AC

QUEDA PROHIBIDO CUALQUIER USO O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DE NO AUTORIZADOS DE ESTE DOCUMENTO. BORRE ESTE DOCUMENTO SI LO HA RECIBIDO POR ERROR

**ADSSSL**  
**ARUP** **INGENNIUS**  
www.arup.com www.ingenius.com

AUTORES:  
Sergio María Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO:  
PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN  
EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN  
TOMO III.1 VILLANUEVA DE GÁLLEGO  
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:  
PLANOS DE ORDENACIÓN  
ZONIFICACIÓN POLÍGONO DE INDUSTRIAS  
TECNOLÓGICAS DE LA INFORMACIÓN

PLANO NO: **PO-2**

ARCHIVO NO: VDG2-ARP-XX-XX-DR-TP-00009  
TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/3000 REV: 0



- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
  - - - DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- SECTOR ÓPERA**
- ..... RETRANQUEOS MÁXIMOS (10m)
  - LI-T INDUSTRIAS TECNOLÓGICAS DE LOGÍSTICA
  - DV-ZV ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
  - DI-VI VIARIO
- POLÍGONO DE INDUSTRIAS TECNOLÓGICAS DE LA INFORMACIÓN**
- RETRANQUEOS MÁXIMOS
  - ALINEACIÓN OBLIGATORIA
  - S. G. AERÓDROMO
  - VALLADO LADO TIERRA - LADO AIRE
  - ALINEACIONES CAMPO DE VUELO
  - DV-ZV ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
  - I.G1 INDUSTRIAL GRADO 1
  - I.G2 INDUSTRIAL GRADO 2
  - INDUSTRIAL PRIORITARIO AERONÁUTICO
  - HANGARES
  - EQUIPAMIENTO
  - ESPACIOS LIBRES
  - ZONAS VERDES
- ORDENACIÓN SEGÚN PIGA I**
- LI-T INDUSTRIAS TECNOLÓGICAS DE LOGÍSTICA (regulación según PIGA I)

REV	FECHA	DESCRIPCIÓN	DRN   ENG   CHK   APP
0	31OCT2024	PLANEAMIENTO APROBACIÓN INICIAL	IC   VB   SM   AC

QUEDA PROHIBIDO CUALQUIER USO O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DE NO AUTORIZADOS DE ESTE DOCUMENTO. BORRE ESTE DOCUMENTO SI LO HA RECIBIDO POR ERROR

**ADSSSL**  
**ARUP** **INGENNIUS**  
www.arup.com www.ingenius.com

AUTORES:

Sergio María Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO:

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN  
 EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN  
 TOMO III.1 VILLANUEVA DE GÁLLEGO  
 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA  
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:

PLANOS DE ORDENACIÓN  
 PLANO DE CONJUNTO

PLANO NO: **PO-3**

ARCHIVO NO: VDG2-ARP-XX-XX-DR-TP-00010  
 TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/3000 REV: 0