

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

TOMO IV HUESCA

TOMO IV.1 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO: DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

25 de noviembre 2024

Amazon Data Services Spain 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

Contenido

DN-MJ. MEMORIA JUSTIFICATIVA	5
1. Antecedentes	5
2. Justificación de la procedencia de su formulación	5
2.1. Iniciativa y objeto del documento	5
2.2. Procedencia de su formulación, oportunidad y conveniencia	5
2.3. Marco jurídico	6
3. Ámbito del PIGA y situación actual de los suelos	7
3.1. Ámbito del PIGA y del sector de planeamiento.	7
3.2. Características del nuevo sector de planeamiento	7
3.3. Características del ámbito de suelo urbano	13
4. Criterios y objetivos generales	15
4.1. Objetivo de la ordenación	15
4.2. Consideraciones generales	15
4.3. Alternativas a la implantación de los suelos	16
5. Ordenación pormenorizada	17
5.1. Descripción de la ordenación	17
5.2. Edificabilidad, aprovechamiento y ocupación	17
5.3. Reserva de suelo de uso público y cesión de aprovechamiento	18
6. Descripción de la urbanización	19
7. Cumplimiento de estándares y determinaciones urbanísticas	20
7.1. Resumen de los datos relativos a la ordenación	20
7.2. Cálculo del aprovechamiento medio	20
7.3. Cumplimiento de los estándares urbanísticos y cesiones de aprovechamiento	21
DN-NU. NORMAS URBANÍSTICAS	24
DN-PE. PLAN DE ETAPAS	34
1. Plan de etapas	34
DN-AX. ANEXOS	35
1. Informe de evaluación de impacto de género	35
1.1. Fundamentación y objeto	35
1.2. Análisis del contexto	36
1.3. Evaluación del impacto de género	36
2. Fichas NOTEPA	37
2.1. Ficha de datos generales de planeamiento	37
2.2. Ficha de sectores	38
3. Servidumbres aeronáuticas	39
DN-ESE. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	43
1. Objetivo	43

2.	Información básica	43
2.1.	Antecedentes legales	43
2.2.	Administraciones afectadas	43
3.	Estimación de los plazos	43
4.	Viabilidad de la actuación	43
4.1.	Estudio económico de los costes de urbanización	43
4.2.	Cuantificación del incremento de ingresos corrientes	45
4.3.	Cuantificación de los gastos corrientes de mantenimiento	46
4.4.	Cuantificación del incremento patrimonial.	47
4.5.	Resumen del impacto sobre la Hacienda Pública derivado del Sector	47
5.	Conclusión	48
	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (DG)	49

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 Huesca 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. Además, el documento modifica parte del suelo urbano de Walqa para poder ordenar el área en su conjunto y acometer de forma coordinada las obras exteriores de urbanización.

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 Urbanizable no Delimitado y parcialmente en zona urbana correspondiente al sector del Parque Tecnológico de Walqa.

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 Huesca se corresponde con el señalado en los planos de información y ordenación que acompañan a este documento.

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 57 Ha, incluye la delimitación del sector a desarrollar mediante ordenación pormenorizada o plan parcial, así como la modificación en suelo urbano consolidado necesaria para ajustar el Polígono de Industrias Tecnológicas Walqa a las nuevas necesidades del uso industrial implementado.

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 “Walqa 2”. Se corresponde con las áreas de suelo urbanizable no delimitado del PGOU de Huesca denominadas Área 18.2 “Parque Tecnológico” y Área 19 “El Píncel”, siendo este último un ámbito discontinuo tal y como se recoge en los planos. Esta discontinuidad viene derivada de la existencia de la línea de ferrocarril propiedad de ADIF que atraviesa la zona. Los suelos pertenecientes al dominio público de la línea del ferrocarril, en la delimitación aportada por el organismo gestor de la infraestructura, quedan excluidos del ámbito de ordenación.

Los terrenos identificados para la expansión de la Región AWS en este municipio se sitúan en el polígono industrial Parque de Industrias Tecnológicas Walqa, a unos 700 m del centro de datos que ya tiene en funcionamiento en Huesca y a unos 4,5 km del centro de la ciudad.

3.2.2. **Características del suelo**

La topografía es generalmente plana con una ligera caída hacia el suroeste. Actualmente el suelo no tiene uso alguno, y en su interior existen varias naves agropecuarias, y por otra parte está urbanizado pero sin edificar en lo que se preveía que fuera la expansión del polígono de Walqa.

El terreno no está ubicado dentro o cerca de ningún área protegida nacional ni regional.

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.

La zona de implantación de Huesca se sitúa en el Dominio Climático de Mediterráneo continental, caracterizado por tener una alta amplitud térmica anual, con inviernos largos y fríos frente a veranos cortos y calurosos. Destacan también las heladas y nieblas persistentes en invierno y el fuerte viento, generalmente dominado por el Cierzo, componente NO.

En el climograma local, la temperatura promedio es de 14°C y las precipitaciones totales rondan los 595mm. Se puede apreciar un clima mediterráneo por los veranos calurosos y secos, y los inviernos moderadamente secos. También se comprueba el clima continentalizado, dada la diferencia de temperaturas entre los máximos y los mínimos, que en verano alcanzan los 16 °C de diferencia y los 10°C en las épocas frías,

además de las que suceden entre las distintas épocas del año. En cuanto a las precipitaciones, son moderadas y acumuladas en otoño y la primavera.

Respecto al viento, predomina la componente ONO-NO, caracterizado por ser fuerte, frío y desecante, con promedios entorno al 5,3 m/s. También se encuentran los vientos del SO como dirección secundaria, el cual aporta humedad y es cálido.

- Geología

Se trata del Somontano pirenaico oscense, perteneciente a la depresión del Ebro. Se trata de una zona con relieves modestos, con amplias zonas llanas, propias de sedimentación de los ríos, de dirección N a S.

Los materiales datan principalmente del Cuaternario, destacando niveles de terrazas y gracias colgados, gravas y lutitas, que forman parte de este grupo las terrazas de los principales cursos actuales (Flúmen e Isuela), así como sus correspondientes depósitos de glaciares al pie de los relieves.

Los depósitos de terraza están constituidos por gravas poco cementadas, con lentejones de arenisca y lutitas, con espesores totales de 1.5-3 m. Su altura por lo general varía entre 20 y 60 m sobre los cauces actuales. Los depósitos poligénicos de glaciares están integrados por lutitas y gravas, derivados de los relieves terciarios y de los niveles de terraza más altos.

Respecto a los estratos edáficos del terreno, según la información del mapa Edafológico Español y su visor de datos (SEIS), la zona se asienta sobre un Fluvisol Calcáreo. Según la clasificación FAO, este tipo de suelos tiene características asociadas a los suelos aluviales, cuyos depósitos contienen un porcentaje de materia orgánica de 0,35% hasta los 135 cm y reciben aportes frescos con una cierta periodicidad.

El carácter calcáreo se debe a la acumulación de CaCO_3 . En este caso, si se presenta esta concentración dentro de los 20 cm a 50 cm, los materiales sulfurosos o sulfúricos tan representativos de los fluvisoles, no estarán presentes entre los primeros 125cm, ni tampoco las propiedades sálicas.

- Características hidrológicas e hidrogeológicas

Las zonas analizadas en el entorno de Huesca se encuentran enmarcadas dentro de los dominios de las subcuencas del río Flumen, el Isuela y el Gállego.

El río Flumen es un río aragonés, afluente del río Alcanadre, que tiene como principal afluente el río Isuela, con un recorrido paralelo hasta su cuenca.

El río Isuela, colector principal de esta subcuenca, lleva sus aguas hasta la margen derecha del río Flumen que, a su vez, las aporta al Alcanadre, colector principal de esta zona y afluente directo del río Cinca.

En la zona de emplazamiento estudiada en Huesca, parte de las infraestructuras dimensionadas de los centros de datos cruzan varios cauces de poca entidad viéndose afectados, estos cauces son el Río Sotón y el Río Vénia (pertenecientes a la subcuenca del río Gállego). También encontramos que las infraestructuras asociadas a este entorno cruzan cauces de carácter temporal como el Barranco de Manchané, el Barranco de las Lastras o de Esperrualla, el Barranco de Valdabra. Todos estos cauces temporales pertenecen a la subcuenca del río Flumen.

Es de importancia remarcar el regadío existente en el entorno analizado de Huesca y encontramos varias parcelas destinadas a esta actividad en el entorno próximo.

En cuanto a masas de agua subterránea, los proyectos asociados al entorno de Huesca se encuentran sobre las masas de agua subterránea ES091MSBT055 (Hoya de Huesca) y el ES091MSBT054 (Saso de Bolea-Ayerbe).

- Características bióticas

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

Los cultivos herbáceos de secano cubren más del 80% del ámbito definido alrededor de las infraestructuras en estudio, mientras que otros tipos de vegetación y usos de suelo se encuentran de forma muy dispersa y no suponen en ningún caso más del 4% de la superficie de suelo que ocupan.

Respecto a la presencia de flora catalogada en la superficie donde se proyecta el centro de datos existe una cuadrícula 1x1 km con presencia de *Baldellia ranunculoides*.

Dentro de la zona de proyecto están cartografiados los siguientes Hábitats de Interés Comunitario del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, de acuerdo a la cartografía del Atlas de los Hábitat de España (2005) disponible en el Banco de Datos de la naturaleza del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico:

HIC 1430 – Matorrales halonitrófilos (Pegano-Salsoletea).

HIC 6220 - Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de Thero-Brachypodietea. Prioritario.

HIC 9340 – Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*).

3.2.4. Afecciones sectoriales

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

Al sur, está parcialmente afectado por la zona de afección que establece la Ley de Carreteras (Ley 37/2015 de 29 de septiembre) en el área situada dentro de la franja longitudinal de 50 m de anchura respecto a la arista exterior de explanación de la carretera N-330.

También está afectado parcialmente al este, por la zona de protección que establece la Ley del Sector Ferroviario (Ley 38/2015 de 29 de septiembre) en el área situada dentro de la franja longitudinal de 70 m de anchura respecto a la arista exterior de explanación de la vía de tren.

Además parte del sector está dentro de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Huesca – Pirineos situado en Monflorite, según se regula en el Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo.



Ilustración 1. Ámbito del sector, servidumbres de la operación de aeronaves (verde) y Servidumbres PAPI (morado)

Exterior al sector, y en paralelo a la carretera N-330, discurre la vía pecuaria denominada Cordel de Zaragoza. En el tramo correspondiente a Walqa, esta vía tiene establecida una anchura de 10 ml y por lo tanto, quedando fuera del ámbito que se delimita.

3.2.5. Usos e infraestructuras existentes

El ámbito de actuación tiene actualmente en su mayor parte usos agrarios, si bien es cierto que parte del ámbito modifica suelos considerados urbano. Este suelo urbano está conformado por varias parcelas de uso industrial, en distinto grado de edificación y urbanización.

Por tanto existen redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones en el área del actual polígono Walqa. No obstante, la nueva actividad de centro de datos tiene unos requerimientos de potencia eléctrica, telecomunicaciones y suministro de agua superiores a los previstos para el desarrollo de Walqa.

Por ello el PIGA incluye el desarrollo de los proyectos necesarios para llevar las infraestructuras y servicios necesarios que requiere el nuevo uso. La urbanización y llevada de servicios a estos terrenos será condición necesaria para que adquieran la condición de suelo urbano.

3.2.6. Determinaciones del PGOU

El municipio de Huesca cuenta como figura de planeamiento con el Plan General de Ordenación Urbana cuyo texto refundido fue aprobado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca en sesión de 6 de junio de 2008, y fue publicado en el BOA núm. 81 de fecha 16 de junio de 2008, con posterioridad ha sido objeto de varias modificaciones.

Los suelos que conforman el ámbito territorial de este Documento de Adaptación Urbanística se corresponden con las áreas de suelo urbanizable no delimitado del PGOU de Huesca denominadas Área 18.2 “Parque Tecnológico” y Área 19 “El Pincel”, siendo este último un ámbito discontinuo; además se incluyen también una parte importante del suelo urbano del Área 18.1 (Walqa).

La discontinuidad de los sectores viene derivada de la existencia de la línea de ferrocarril propiedad de ADIF que atraviesa la zona. Los suelos pertenecientes al dominio público de la línea del ferrocarril, según la delimitación aportada por el organismo gestor de la infraestructura, quedan excluidos del ámbito de ordenación.

Walqa cuenta con todos los instrumentos de gestión urbanística aprobados. El sector se desarrolló con una única unidad de ejecución. El proyecto de reparcelación tiene todas sus fincas inscritas, y su urbanización estaba prevista hacerla en 6 fases. Hasta la fecha se encuentra ejecutada hasta la fase 4 de urbanización.

El uso industrial y en concreto el e industria tecnológica está ya previsto en este Suelo Urbanizable No Delimitado, y el PIGA en el que se integra este documento, tiene la capacidad de clasificar y delimitar este suelo como Suelo Urbanizable Delimitado; además de realizar los ajustes pertinentes en la parte de suelo urbano de Walqa como se representa en los planos.

Se propone la implantación del proyecto en este tipo de suelo, dado que es un suelo ya antropizado, habiendo sido ya en parte urbanizado con fines industriales, y en la otra parte dedicado a usos agropecuarios en la que destaca la presencia de varias granjas abandonadas.

Además, se considera que esta ubicación es lógica para la implantación de una infraestructura como la propuesta, debido a su situación estratégica junto a otro polígono industrial tecnológico.

3.2.7. Estructura de la propiedad

Los suelos a que afecta el Plan Parcial están integrados por un total de 73 parcelas diferenciadas e inicialmente distribuidas entre 5 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 ²)	TITULARIDAD
001600100YM16E0001YM	9	Sergio Sol S.L.
0153401YM1605S0001QD	6.706	Ayuntamiento de Huesca
0153402YM1605S0001PD	2.857	Ayuntamiento de Huesca
0153403YM1605S0001LD	2.994	Ayuntamiento de Huesca
0153404YM1605S0001TD	6.384	Ayuntamiento de Huesca

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m ²)	TITULARIDAD
0153405YM1605S0001FD	7.786	Ayuntamiento de Huesca
0153406YM1605S0001MD	1.488	Ayuntamiento de Huesca
0158101YM1605N0001FT	2.706	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0158102YM1605N0001MT	3.196	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0158103YM1605N0001OT	2.879	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0158104YM1605N0001KT	2.721	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0158105YM1605N0001RT	2.060	Ayuntamiento de Huesca
0158106YM1605N0001DT	3.372	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0160901YM1606S0001KU	2.132	Ayuntamiento de Huesca
0160902YM1606S0001RU	2.375	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0160903YM1606S0001DU	2.449	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0160904YM1606S0001XU	2.944	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0160905YM1606S0001IU	3.434	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0160906YM1606S0001JU	3.274	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0160907YM1606S0001EU	2.728	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0160908YM1606S0001SU	2.552	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0254601YM1605S0001YD	2.099	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0254602YM1605S0001GD	2.918	Instituto Aragonés de Fomento
0254603YM1605S0001QD	2.922	Instituto Aragonés de Fomento
0254604YM1605S0001PD	2.920	Instituto Aragonés de Fomento
0254606YM1605S0001TD	2.376	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0254607YM1605S0001FD	2.376	Instituto Aragonés de Fomento
0256801YM1605N0001QT	2.302	Ayuntamiento de Huesca
0256802YM1605N0001PT	2.499	Ayuntamiento de Huesca
0256803YM1605N0001LT	2.497	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0256804YM1605N0001TT	2.499	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0256805YM1605N0001FT	2.494	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0256806YM1605N0001MT	2.396	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0256807YM1605N0001OT	2.499	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0257501YM1605N0001JT	3.499	Ayuntamiento de Huesca
0261301YM1606S0001FU	3.076	Ayuntamiento de Huesca
0261701YM1606S0001UU	2.884	Ayuntamiento de Huesca
0351901YM1605S0001KD	8.189	Ayuntamiento de Huesca
0351902YM1605S0001RD	3.191	Ayuntamiento de Huesca
0354701YM1605S0001WD	2.351	Parque Tecnológico Walqa S.A.

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m ²)	TITULARIDAD
0354702YM1605S0001AD	3.028	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0356001YM1605N0001UT	4.117	Ayuntamiento de Huesca
0356002YM1605N0001HT	2.605	Instituto Aragonés de Fomento
0356003YM1605N0001WT	3.266	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0356004YM1605N0001AT	3.460	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0356005YM1605N0001BT	2.649	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0356006YM1605N0001YT	2.678	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0356007YM1605N0001GT	2.678	Ayuntamiento de Huesca
0358401YM1605N0001PT	2.661	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0358402YM1605N0001LT	2.661	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0358403YM1605N0001TT	2.665	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0358404YM1605N0001FT	2.581	Ayuntamiento de Huesca
0358405YM1605N0001MT	2.663	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0358406YM1605N0001OT	2.665	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0360301YM1606S0001QU	3.435	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0360302YM1606S0001PU	3.334	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0360303YM1606S0001LU	3.437	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0360304YM1606S0001TU	3.160	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0360305YM1606S0001FU	3.432	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0360306YM1606S0001MU	3.437	Parque Tecnológico Walqa S.A.
0361601YM1606S0001KU	6.984	Ayuntamiento de Huesca
0361602YM1606S0001RU	3.313	Ayuntamiento de Huesca
0361603YM1606S0001DU	3.395	Ayuntamiento de Huesca
0457801YM1605N0001DT	4.663	Ayuntamiento de Huesca
0458401YM1605N0001WT	2.257	Ayuntamiento de Huesca
0458402YM1605N0001AT	2.494	Ayuntamiento de Huesca
0458403YM1605N0001BT	1.636	Ayuntamiento de Huesca
22901A010001970000QE	235.784	Sergio Sol S.L.
22901D502000670000TA - A	62.681	Castillo de Orús S.L.
22901D502000670000TA - B	9.952	Castillo de Orús S.L.
22901D502000670000TA - C	27.278	Castillo de Orús S.L.
22901D502051190000TL	3.080	Sergio Sol S.L.
0254605YM1605S0001LD	3.061	Ayuntamiento de Huesca
Catastro no actualizado (calles)	56.504	Ayuntamiento de Huesca

3.3. Características del ámbito de suelo urbano

Como se ha indicado anteriormente, parte del ámbito del nuevo sector se corresponde con suelos delimitados actualmente en el Sector 18.1 correspondiente con el Parque de Industrias Tecnológicas Walqa. En la modificación nº 1 del Sector 1 del área 18 del PGOU de Huesca, aprobada definitivamente en el año 2006, se realizaron una serie de ajustes de parcelas que es la que nos llega hasta la fecha.

Este suelo, en parte pendiente de urbanizar, ya reservó suelo para zonas verdes, equipamiento, viarios y aparcamientos según la normativa urbanística vigente en el momento. Con unos requisitos de reservas mínimas sensiblemente superiores a los vigentes. Además, ya había satisfecho las adjudicaciones de la cesión de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento. Por lo tanto, podemos concluir que este suelo ya ha satisfecho sus obligaciones de reserva de espacios para dotaciones, así como las cesiones de aprovechamiento que les tocaba. Los usos industriales previstos en el parque tecnológico de Walqa y en el nuevo sector, son idénticos por lo que no hay un incremento teórico de aprovechamiento por consideración distinta de los coeficientes de homogeneización que les pudiera ser de aplicación.

Las parcelas de uso dotacional de espacios libres o equipamientos que se vean afectadas por la nueva ordenación deberán reubicarse de tal forma que no se produzca una pérdida de las reservas inicialmente previstas en este plan.

En el ámbito de este documento las parcelas de Walqa afectadas por la nueva ordenación, según el listado del plano MD-02 de la Modificación Nº 1, son las siguientes:

- Parcelas de equipamientos

Fase	ID Parcelas	Parcelas	Superficie (m ²)
Fase 3	37	RE-EQ1	8.058,89
Fase 4	74	RE-EQ2	7.783,84
Fase 5	82	RE-EQ3	6.345,97
Fase 6	107	EQ-5	3.396,89
Superficie que tendrá que ser compensada			25.585,59

- Parcelas de espacios libres

	ID Parcelas	Parcelas	Superficie (m ²)
Fase 3	36	ZV-8	3.178,87
Fase 4	56	ZV-11	4.414,48
Fase 4	71	ZV-13	3.502,74
Fase 5	76	ZV-14	2.493,20
Fase 6	93	ZV-16	2.256,34
Fase 6	108	ZV-17	2.887,11
Fase 6	113	ZV-19	683,70
Superficie que tendrá que ser compensada			19.416,44

Además, hay otras parcelas que se mantienen pero que modifican su superficie frente a la existente. Las parcelas que sufren algún tipo de modificación en su geometría y superficie final, además del viario son las siguientes

	ID Parcelas	Parcelas	Superficie (m ²)
Fase 3	36	ZV-10	3.483,96
Fase 4	56	ZV-12	6.621,00
Fase 5	76	ZV-15	2.994,00
Fase 6	93	ZV-18	6.850,29
Superficie total			19.949,25

- Parcelas con aprovechamiento (incluidos suelos de cesión)

Fase	ID Parcelas	Parcelas	Superficie (m²)
Fase 3	40, 44, 48, 49, 53, 54	IN-15, IN-20, IN-24, IN-25, IN-53, IN-54	9.018,87
Fase 3	45	Ind-C	1.399,17
Fase 4	57 a 60, 62 a 68, 70 y 72	IN-30 a IN-33, IN-34 a IN-40, IN-16/a e IN-16/b	19.772,44
Fase 4		Ind-C	1.471,67
Fase 5	78 a 80 y 83 a 90	IN-42 a IN-44 e IN-46 a IN-53	18.135,88
Fase 5	81	IN-45/C	1.601,49
Fase 6	94 a 105, 109	IN-54 a IN-65, IN-67	23.553,28
Fase 6	110	IN-68/C	3.206,32
Existing Gross area within SA			78.159,12

IN = Industria Innovadora (aprovechamiento lucrativo)

IN- /C = Industria Innovadora (cesión ayuntamiento)

Además, en este ámbito hay un total de 58.044,62 m² de viarios y espacios de aparcamiento que también se ven afectados por esta nueva ordenación.

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 de Walqa (Sector 18.1) que va a ser reconfigurada.

Adicionalmente, se obtendrán por parte del promotor del sector 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 tecnológica que se va a instalar, si bien está muy en línea del objetivo inicial de Walqa en cuanto al tipo de industria, tiene unas necesidades sensiblemente diferentes a la de la industria tradicional. Esta nueva tipología 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.

Como consecuencia de los ajustes precisos en la zona de Walqa se reduce el ámbito del sector y se ajustarán los instrumentos urbanísticos oportunos. Como se ha indicado anteriormente, la nueva ordenación conlleva una pérdida neta de suelo destinado a equipamientos y zona verde de dominio público en el ámbito de Walqa. Este se ha de compensar con un incremento equivalente en el nuevo sector respecto a las reservas mínimas señaladas en la normativa urbanística vigente para la superficie de suelo que se amplía. Del mismo modo, el aprovechamiento pendiente de materializar en Walqa, y que ya ha satisfecho sus cesiones de aprovechamiento y reservas de espacios de uso público, se traslada al nuevo sector sin que ello suponga nuevas cesiones de aprovechamiento o de suelos públicos.

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 usos característico de industria tecnológica. 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 18.1 (Walqa) para integrar ambas ordenaciones de forma coherente en el territorio.
- La compensación de los equipamientos y zona verde de dominio público que se pierden en el sector 18.1 de Walqa 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.

4.3. Alternativas a la implantación de los suelos

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

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 “WALQA 2” es de 566.985,87 m².

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.

De forma perimetral a esta parcela resultante se distribuyen las zonas verdes por sus lados noreste y norte, además de una pequeña área situada al sur. De este modo la zona verde se une con las zonas verdes de Walqa y funcionan en conjunto como elemento de protección entre el polígono construido y las infraestructuras viarias circundantes al sector, además de como elemento paisajístico de transición hacia el entorno rural del oeste.

Por estas zonas verdes que rodean el sector, se da continuidad a los caminos rurales existentes para no afectar a la estructura y funcionalidad del territorio cercano.

El área discontinua que está al lado noreste de las vías del ferrocarril se califica como equipamiento. Este equipamiento puede tener un uso polivalente según considere el Ayuntamiento, aprovechándose así de su posición estratégica junto a otros equipamientos importantes para la ciudad como son el Instituto de Educación Superior Pirámide y la Base Aragonesa de Fútbol; tal y como preveía el PGOU de Huesca.

Para conseguir esta ordenación, continuando con lo indicado anteriormente, es necesario modificar partes del Parque Tecnológico Walqa que todavía no han sido construidas. Siguiendo las referencias del plan parcial que desarrolló este sector, se modifican las fases 5 y 6 que todavía no han sido urbanizadas, y las fases 4 y parcialmente la 3 que han sido urbanizadas pero que solo cuentan con edificación alguna de las parcelas más próximas a la fase 2.

Así, con esta nueva ordenación la mayoría de estos suelos pendientes de ejecución se incorporan en el nuevo sector. La revisión del límite del sector de Walqa mantiene dentro del ámbito las zonas verdes que pueden seguir teniendo su misma condición. A estas además se les añaden pequeños ajustes procedentes del cambio de uso de parcelas colindantes; estos ajustes de zonas verdes se mantienen en el ámbito del sector de Walqa. Estas superficies, en la medida que se transforman en zona verde, forman parte de la compensación que hay que hacer en el conjunto de los dos sectores.

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 140.000 m² para el nuevo sector en su conjunto. De estos, el 78.159,19 m² de edificabilidad son los procedentes del suelo urbano consolidado de Walqa sin consumir, y que por lo tanto no generan nuevas cesiones de aprovechamiento. Los 61.840,88 m² restantes de edificabilidad son generados por los suelos urbanizables incorporados al sector y sobre los que sí habrá que prever la correspondiente cesión de aprovechamiento según la normativa vigente.

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.

Aun considerando el conjunto del sector y toda la edificabilidad prevista, incluyendo la parte que antes era Walqa, el aprovechamiento medio del conjunto del sector es de 0,1482 significativamente inferior al de los suelos urbanizables del municipio. En el Convenio Interadministrativo el propietario de las parcelas del sector renunciará al aprovechamiento restante al que pudiera tener derecho.

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.

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.

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.

El incremento de superficie del sector, debido a la incorporación del área 18.2 y 19 del PGOU, supone la reserva correspondiente del 8% señalado. Esta superficie mínima hay que incrementarla en lo necesario para compensar la pérdida de espacios públicos señalados en el apartado 3.2.5 de esta memoria en concepto de zonas verdes, equipamientos y viales. En el conjunto del ámbito, no será posible compensar con superficie los viarios públicos que se pierden; para ello, y toda vez que, como resulta de este planeamiento, no serán necesarios en la nueva ordenación y por lo tanto ya no estarán afectados al dominio público, en el proyecto de reparcelación se fijará el mecanismo de compensación que permita acceder a la propiedad de la parte no compensada.

Por último, señalar que en el ámbito de Walqa se cumple con la dotación mínima de aparcamiento, en las mismas condiciones del Plan Parcial que lo desarrollaba, para las parcelas restantes.

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.

- Acondicionamiento y urbanización de los espacios públicos resultantes de la ordenación.
- Mejora de los caminos rurales existentes que bordean la parcela industrial por el oeste y el noreste.
- Demolición de los viarios construidos en el Parque Tecnológico Walqa incompatibles con la nueva ordenación.
- Conexiones y obras de adecuación de las redes existentes en el Parque Tecnológico Walqa derivadas de la modificación de sus calles.
- Infraestructuras de servicio, en concreto de gestión de aguas pluviales, alumbrado público o abastecimiento entre otras.
- Demolición de las antiguas naves avícolas existentes en el ámbito e incompatibles con la nueva ordenación.

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. Area 18.1. Walqa (Suelo Urbano consolidado)

Fase	Calificación / Parcela	Sup. parcela (m ²)	Sup. fase (m ²)
Fase 6	ZV-18	6.804,10	6.804,10
Fase 5	ZV-15	3.776,33	3.776,33
Fase 4	ZV-12	8.838,50	8.838,50
Fase 3	ZV-10	6.149,70	
	VI-3	14.172,97	
	Parcelas y ZV que se mantienen	21.887,32	
			42.209,99
Fases 1 y 2	No se modifican		230.292,31
	Superficie total del ámbito		291.921,23

7.1.2. Nuevo Sector "Walqa 2"

Calificación / Parcela	Sup. Parcela (m ²)	Sup. Edificable (m ²)
Sistema de espacios libres		
DV-ZV/1	44.944,42	s/PGOU
DV-ZV/2	2.039,92	s/PGOU
	<u>46.984,34</u>	
Sistema de equipamiento		
DE-PA/1	31.782,77	s/PGOU
Sistema viario		
DI-VI/1	0	----
Industria tecnológica de logística		
Industrial (LI-T/1)	488.130,86	140.000
Total sector	566.898,07	140.000

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 Huesca de 0,6. Considerando el cálculo del aprovechamiento incluyendo tanto la parte de suelo y la edificabilidad que proviene del suelo urbano consolidado, el aprovechamiento medio teórico es:

$$A_{m \text{ sector}} = \frac{\sum(\text{Sup. constr. por uso} \times \text{Coef. Homogeneización})}{\text{Sup. del sector}} = \frac{140.000 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ UA/m}^2}{566.898,07 \text{ m}^2} = 0,1482$$

El sector tiene un aprovechamiento medio inferior al del suelo urbanizable delimitado del municipio, 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. Cumplimiento de los estándares urbanísticos y cesiones de aprovechamiento

7.3.1. Sector “Walqa 2”

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, respeto 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 las superficies y zonas verdes a compensar procedentes del área 18.1 Walqa.

La superficie del sector “Walqa 2” es de 566.898,07 m², de los cuales 242.767,28 m² eran parte del área 18.2 Walqa, por lo tanto la superficie sobre la que calcular las reservas es de 324.130,79 m².

Mínimo exigible (m²)

Sistema de espacios libres o equipamientos 8% de 324.130,79 m ²	25.930,46
Espacios a compensar del Area 18.1 Walqa Zonas verdes	19.416,44
Equipamiento	25.585,59
	70.939,49

Previsto “Walqa 2”

Sistema de espacios libres	46.984,34
Sistema de equipamientos	31.782,77
	78.767,11

Como resultado de la nueva ordenación en el Area 18.1 “Walqa” hay zonas verdes que han modificado su superficie respecto a la inicial. Este incremento total hay que considerarlo en el cómputo total de espacios públicos a compensar.

Las modificaciones se han producido en las siguientes parcelas

Fase	Parcela	Sup. Inicial	Sup. Final	Diferencia
Fase 6	ZV-18	6.850,29	6.804,10	-46,19
Fase 5	ZV-15	2.994,00	3.776,33	782,33
Fase 4	ZV-12	6.621,00	8.838,50	2.217,50
Fase 3	ZV-10	3.483,96	6.149,70	2.665,74
		19.949,25	25.568,63	5.619,38

Por lo tanto, la superficie total de espacios públicos sobre los mínimos es la correspondiente a la suma del exceso en “Walqa 2” (7.834,62 m²) y el incremento en “Walqa (5.619,38 m²), resultando un total de 13.454,00 m².

Además, como se ha indicado anteriormente en este ámbito hay un total de 58.044,62 m² de viarios y espacios de aparcamiento que también se ven afectados por esta nueva ordenación. El exceso de cesiones sobre el mínimo requerido permite compensar parte de estos viarios (13.454,00 m²), el resto que suma un total de 44.590,62 m² se resolverá en el proyecto de reparcelación con el mecanismo de compensación que permita al promotor acceder a la propiedad de la parte no compensada, según se indica en el convenio interadministrativo.

7.3.2. Justificación cumplimiento de la dotación de aparcamiento en el Área 18.1 “Walqa”

Con la ordenación propuesta en ambos sectores se mantienen en el ámbito de ordenación los estándares urbanísticos mínimos respecto de los espacios libres de uso público y equipamientos.

El suelo del área 18.1 “Walqa” no tiene exención alguna respecto a la previsión mínima de plazas de aparcamiento, por que resulta necesario justificar que la nueva ordenación no reduce dicha reserva para la zona de Walqa que no se modifica.

Según el artículo 54 del TRLUA, los sectores de uso industrial deben reservar una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie construible, de las cuales al menos la mitad se situarán en el espacio público. Este requerimiento es el mismo que el de la normativa urbanística que estaba en vigor en el momento de aprobación del Plan parcial de Walqa.

Por ello se ha hecho el ejercicio de calcular la edificabilidad máxima del Sector 18.1 una vez modificada su delimitación por el 18.2-19. Y por otro lado se han calculado las plazas de aparcamiento construidas o reservadas en ese mismo espacio para comprobar su cumplimiento.

	Edificabilidad
Edificabilidad máxima industrial prevista en el Plan parcial de Walqa	134.948,61 m ²
Edificabilidad industrial que se traslada al nuevo sector “Walqa 2”	- 78.159,12 m ²
Edificabilidad restante en Walqa	56.789,49 m²

Sobre esta superficie máxima edificable de 56.789,49 m², es sobre la que deben aplicarse los módulos de reserva anteriores, resultando una dotación de aparcamientos de 568 plazas, la mitad de las cuales al menos se ubicarán en el espacio público. Es decir, la dotación mínima de plazas de aparcamiento en espacio público en Walqa debe de ser de 293 plazas.

Por otro lado, el proyecto de urbanización no delimita individualmente las plazas de aparcamiento, pero suponiendo una anchura de 2,5 m por plaza en los espacios reservados para tal fin en el viario (aparcamientos en batería), hay capacidad para 203 plazas de aparcamiento en el viario que no se modifica en el área 18.1.

Además, existen una serie de parcelas de uso exclusivo de aparcamiento reservadas en las fases 1 y 2 del Parque Tecnológico Walqa. El plan parcial preveía un número de plazas para esos espacios a razón de un ratio de 25m² por plaza, por tanto, aunque estos espacios todavía no han sido urbanizados se puede contar la reserva de plazas según la siguiente tabla:

Fase	Sup. parcelas aparcamiento	Número de plazas en parcela
Fase 1	1.985,69 m ²	79
Fase 2	1.192,51 m ²	48
Fase 3	---	0
Total		127

Sumadas ambas cantidades, da un total de 330 plazas (127 + 293), que es superior al mínimo exigido. Por tanto, se mantiene el cumplimiento del estándar urbanístico en el área de Walqa.

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 Huesca (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.

Título 4. Condiciones de las obras de urbanización

Capítulo 1. Disposiciones generales.

Artículo 17. 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 18. 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 19. 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 20. 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 21. 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 22. 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 23. Cesión de zonas verdes, equipamientos y viales

La totalidad de los suelos pertenecientes al sistema de viario, de espacios libres y de equipamientos, 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 24. 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 25. Clasificación y definición del sector objeto de ordenación

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

La superficie total del ámbito objeto de esta ordenación pormenorizada es de 562.149,04 m².

Artículo 26. 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
 - Espacios Libres y Zonas verdes públicos DV-ZV
 - Viario DI-VI
 - Equipamiento DE-PA
- Zona de actividades productivas
 - 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 27. 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 Título 2. Capítulo 1 de estas normas.

Además de los usos compatibles señalados en el Artículo 11, 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 28. Condiciones de las parcelas

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán tener una superficie mayor de 400.000 m². Además, toda parcela deberá tener acceso rodado desde el espacio público y conexión de servicios.

Artículo 29. 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 cada parcela se muestra en la siguiente tabla.

Calificación / Parcela	Sup. Edificable (m²)
Uso Industrial logístico para industrias tecnológicas	
LI-T/1	140.000,00
Sistema de equipamientos	
DE-PA/1	s/PGOU

Artículo 30. 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 31. 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 32. 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 cumbrera 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 33. 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 Artículo 14.

Artículo 34. Cerramiento de parcela

En el caso de que se proyecten cerramientos de parcelas no será obligatorio que discurran 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.

Cuando el cerramiento se sitúe en pendientes mayores al 10%, la altura del vallado principal se medirá en la parte media de cada tramo, no pudiendo exceder en más de un 25% la altura máxima permitida.

Artículo 35. 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 36. 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 37. 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 38. Condiciones generales

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

Artículo 39. 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 serle de aplicación.

Capítulo 3. Condiciones del sistema local de equipamientos

Artículo 40. Condiciones generales

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

Capítulo 4. 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 Huesca.

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 serle 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 Huesca 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

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO				
TITULO DEL TRABAJO	Documento de adaptación urbanística			
FECHA	octubre_2024			

1) DATOS GENERALES

CÓDIGO INE	22125			
PROVINCIA	Huesca			
MUNICIPIO	Huesca			
NÚCLEOS ENTIDADES				
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	161,00	Km ²		
POBLACIÓN	53.305	hab.	2022	año
DENSIDAD DE POBLACIÓN	331	hab/km ²		
Nº DE VIVIENDAS	28.284	viv.	2011	año
Nº DE HOGARES (Viviendas principales)	20.786	hogares	2011	año
REDACTOR	INGENUS URBAN CONSULTING S.L.P			
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	CARTOGRAFÍA MUNICIPAL			

2) CLASIFICACIÓN DE SUELO

SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SJC)	-24,27	Ha	-0,15%	
	NO CONSOLIDADO (SJC-NC)	0,00	Ha	0,00%	
	TOTAL	-24,27	Ha	-0,15%	
SUELO URBANIZABLE	DELIMITADO (SUJ-D)	56,68	Ha	0,35%	
	NO DELIMITADO (SUJ-ND)	-32,41	Ha	-0,20%	
	TOTAL	24,27	Ha	0,15%	
SUELO NO URBANIZABLE	GENÉRICO (SNU-G)	0,00	Ha	0,00%	
	ESPECIAL (SNU-E)	0,00	Ha	0,00%	
	TOTAL	0,00	Ha	0,00%	
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	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.V.	-1,94	Ha	-0,01%	
	DE EQUIPAMIENTOS	-2,55	Ha	0,00%	
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	0,00%	

2.2. Ficha de sectores

TÍTULO DEL TRABAJO	Documento de Adaptación Urbanística		
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR / U.E.	ÁREA 18.2-19		
NOMBRE DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN	WALQA 2		
FECHA	oct-24		
1) DATOS GENERALES			
CÓDIGO INE	22125		
PROVINCIA	Huesca		
MUNICIPIO	Huesca		
NÚCLEOS O ENTIDADES			
REDACTOR	SERGIO MARTA (INGENUS URBAN CONSULTING, SLP)		
2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE TOTAL	56,6985	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	0,25	m ² /m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	0,114	m ² /m ²	
VIVIENDA PROTEGIDA %	0%	%	
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN	1	años	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
3) ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	37.104,53	m ²	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO TOTAL	140.000,00	m ²	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PROPIETARIO	126.000,00	m ²	
APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN	14.000,00	m ²	
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	4,67	Ha
	DE EQUIPAMIENTOS	3,17	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 residencial		
ÁREAS DE TANEO 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

3. Servidumbres aeronáuticas

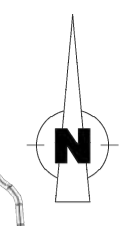
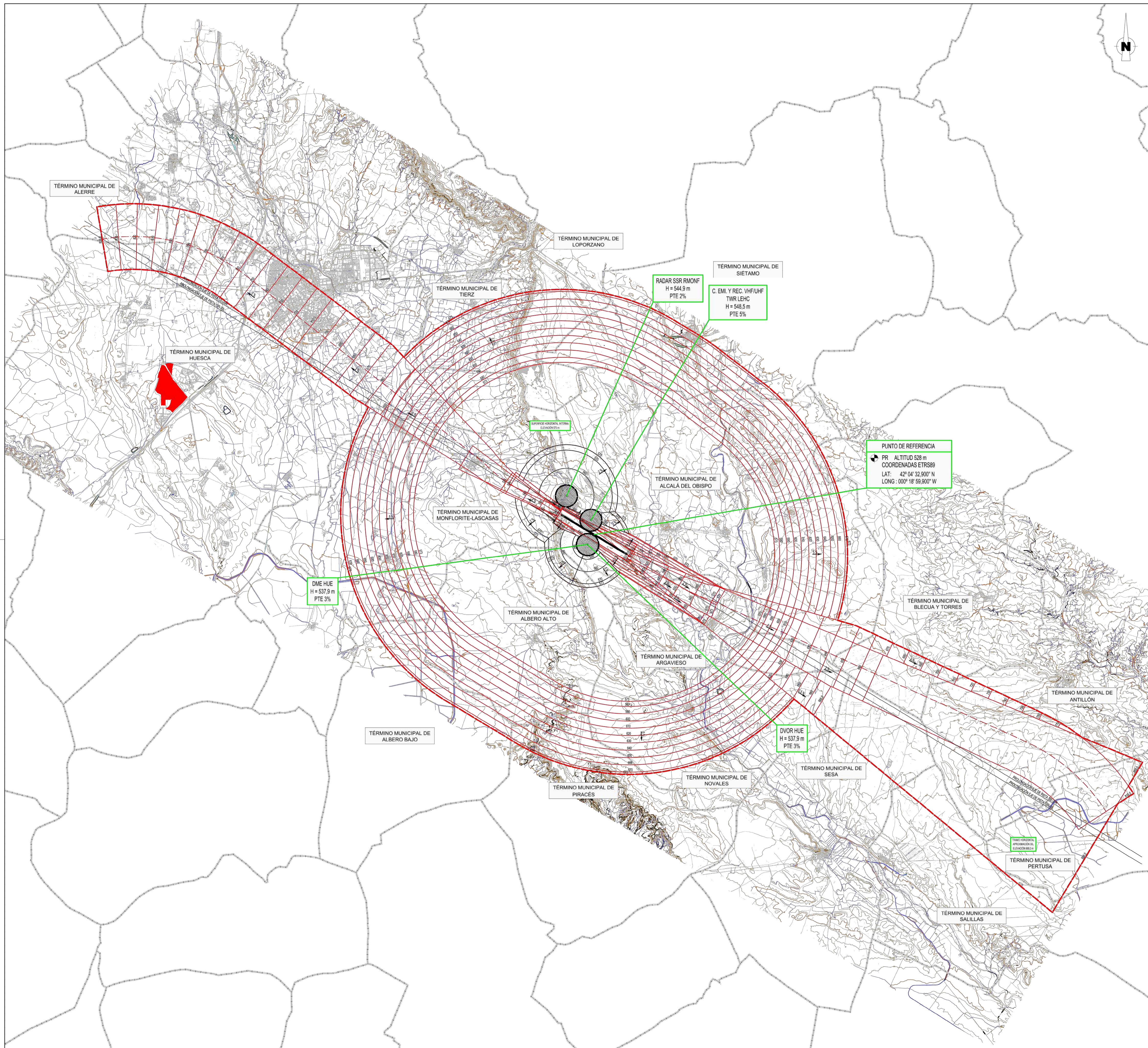
El ámbito del Documento de Adaptación Urbanística, que viene determinado en el PIGA, para el Área 18.2-19 del municipio de Huesca se encuentra dentro del área de influencia del Aeropuerto Huesca – Pirineos.

Por tanto el Plan Parcial recogido dentro de este documento debe ser informado por el órgano competente para esta afección sectorial (AESA).

Con ese motivo se ha integrado el Sector en los planos de servidumbres del Plan Director del Aeropuerto Huesca – Pirineos redactado por Aena en julio de 2020. A continuación se representan los siguientes planos:

- 1- Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas
- 2- Servidumbres de la operación de aeronaves (PAPI)
- 3- Servidumbres de la operación de aeronaves

En ellos se puede comprobar como el ámbito solo está afectado por la superficie de limitación de alturas de las servidumbres de la operación de aeronaves.

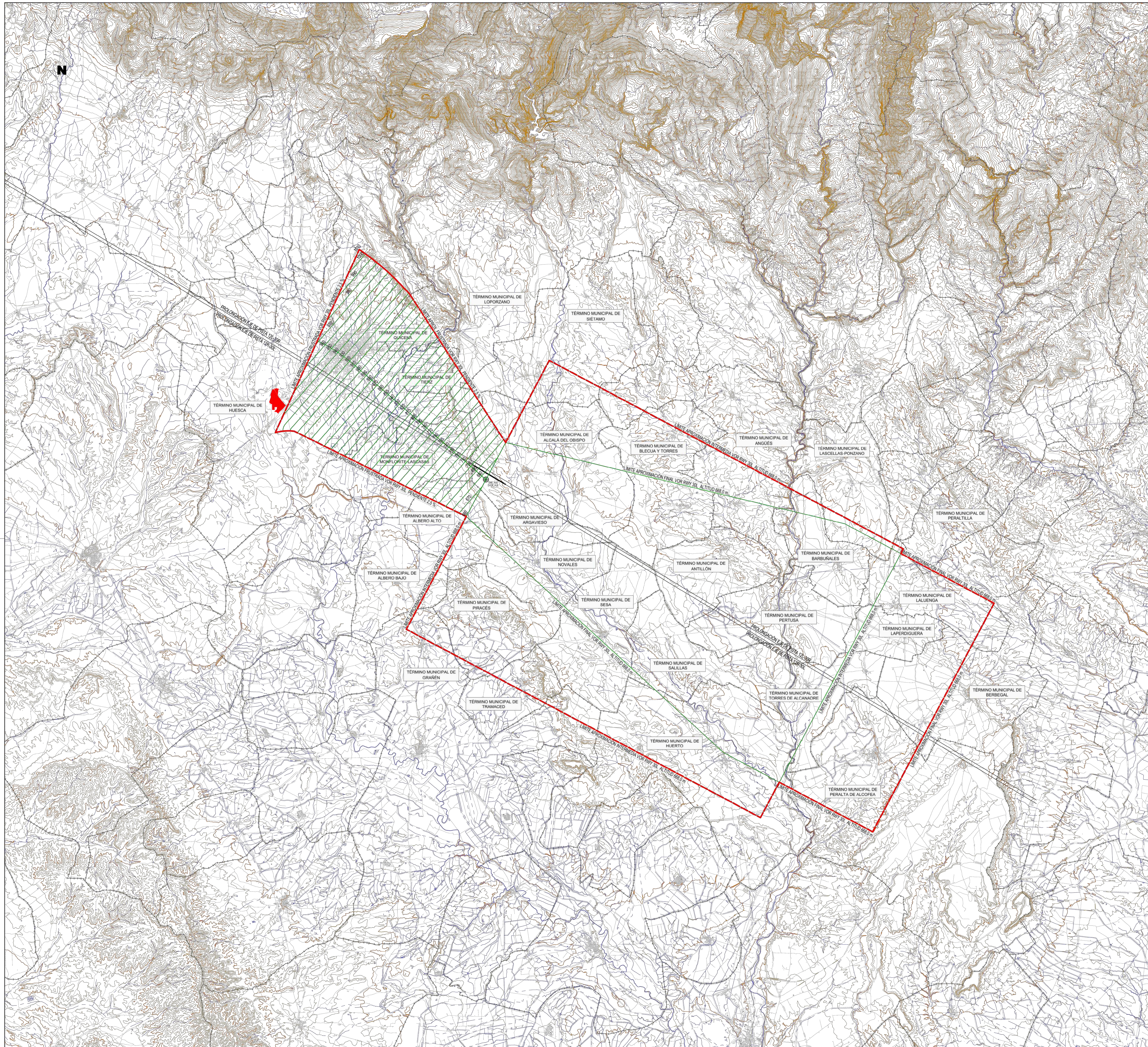


CARTOGRAFÍA
 Coordenadas: UTM H30 ETRS89
 Fuente: **Aena SME, S.A.**
 Año: 2007
 Escala: 1:5.000

- +++ LÍMITE PROVINCIAL
- - - LÍMITE MUNICIPAL
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO
- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO
- VULNERACIONES DEL TERRENO
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS
- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS
- ZONA DE SEGURIDAD DE LAS SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS

■ **AMBITO DEL SECTOR**

Nº	CONCEPTO	FECHA	POR
REVISIONES			
CALCULADO		Dirección de Planificación y Medio Ambiente	
DIBUJADO		AEROPUERTO DE HUESCA-PIRINEOS	
COMPROBADO		PLAN DIRECTOR	
PROYECTADO		REAL DECRETO 1422/2018 DE MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
DIRIGIDO		SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS	
HOJA Nº 1	PLANO Nº 5.1	Nº DE PLANOS	FECHA Julio 2020
		ESCALA 1:50.000	FICHERO DWG

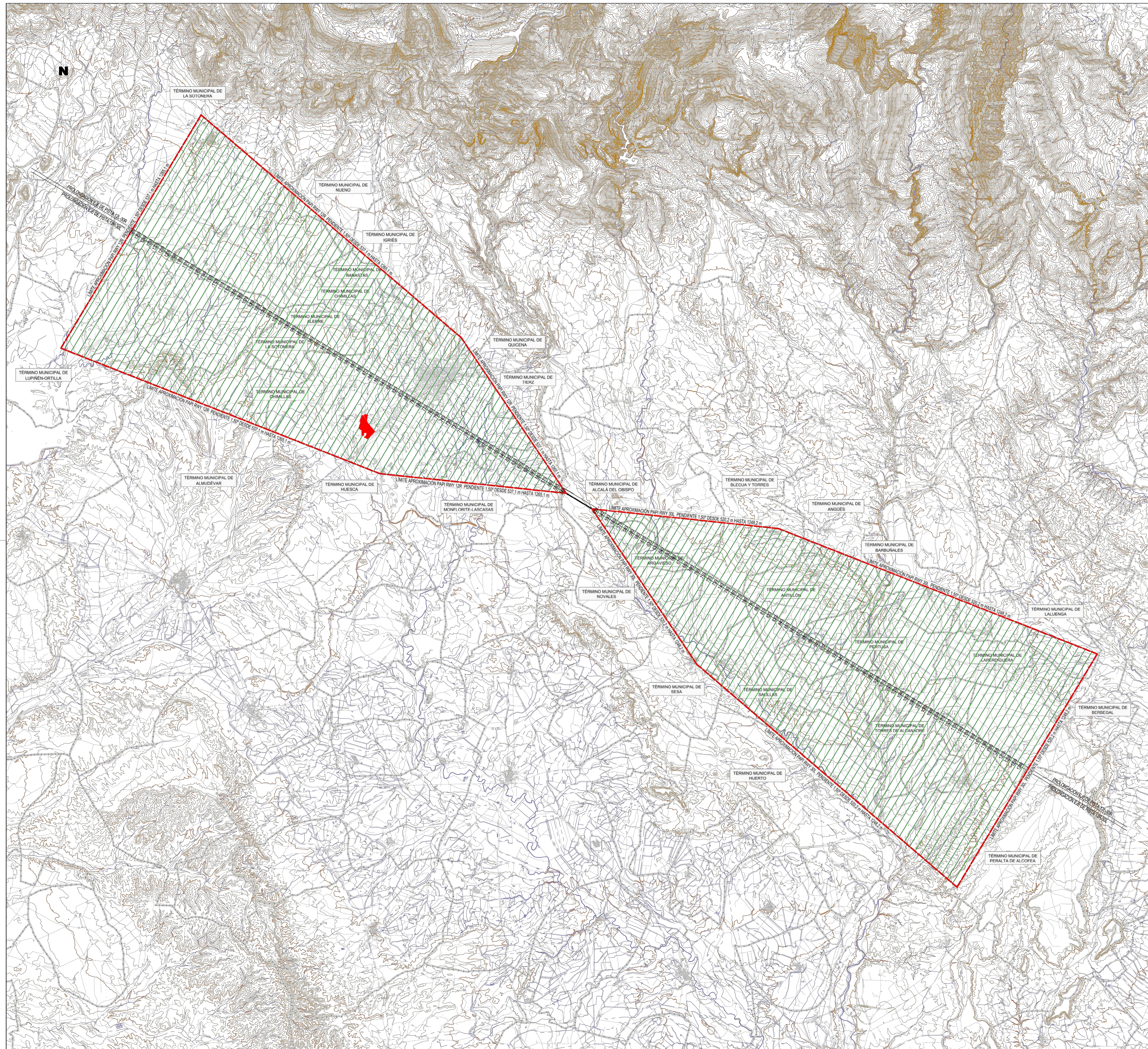


- LÍMITE PROVINCIAL
- - - LÍMITE MUNICIPAL
- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
- ▲ OBSTÁCULO MÁS ALTO SITUADO DENTRO DE CADA ÁREA DE APROXIMACIÓN
- VULNERACIONES DEL TERRENO

■ ÁMBITO DEL SECTOR

CARTOGRAFÍA
 Coordenadas: UTM H30 ETRS89
 Fuente: **IGN**
 Año: 1999, 2002, 2003, 2009, 2010, 2011, 2012
 Escala: 1:50.000

Nº	CONCEPTO	FECHA	POR
REVISIONES			
CALCULADO	Dirección de Planificación y Medio Ambiente		
DIBUJADO	AEROPUERTO DE HUESCA-PIRINEOS		
COMPROBADO	PLAN DIRECTOR		
PROYECTADO	REAL DECRETO 1422/2018 DE MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS		
DIRIGIDO	SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES		
HOJA Nº 2	PLANO Nº 5.1	Nº DE PLANOS	FECHA Julio 2020
		ESCALA 1:100.000	FICHERO DWG



- LÍMITE PROVINCIAL
- - - LÍMITE MUNICIPAL
- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
- ▲ OBSTÁCULO MÁS ALTO SITUADO DENTRO DE CADA ÁREA DE APROXIMACIÓN
- VULNERACIONES DEL TERRENO
- ÁMBITO DEL SECTOR

CARTOGRAFÍA
 Coordenadas: UTM H30 ETRS89
 Fuente: **IGN**
 Año: 1999, 2002, 2003, 2009, 2010, 2011, 2012
 Escala: 1:50.000

Nº	CONCEPTO	FECHA	POR
REVISIONES			
CALCULADO		Dirección de Planificación y Medio Ambiente	
DIBUJADO		AEROPUERTO DE HUESCA-PIRENEOS	
COMPROBADO		PLAN DIRECTOR	
PROYECTADO		REAL DECRETO 1422/2018 DE MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
DIRIGIDO		SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES (PAPI)	
HOJA Nº 3	PLANO Nº 5.1	Nº DE PLANOS	FECHA Julio 2020
		ESCALA 1:100.000	FICHERO DWG

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 4.202.453 €.

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 10.537.362 €.

Los costes de ejecución material y contrata son los siguientes:

Obras de urbanización	4.202.453,00 €
Infraestructura de agua	7.477.621,29 €
Total ejecución material	11.680.074,29 €
13 % gastos generales	1.518.409,66 €
6% beneficio industrial	700.804,46 €
Total ejecución por contrata	13.899.288,41 €

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:

$$\text{Costes indirectos} = 10\% \text{ s/Presupuesto Contrata} = 1.389.928,84 \text{ €}$$

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 €/m² 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. En este caso solo se considera la nueva superficie calificada como suelo urbanizable delimitado, puesto que el suelo urbano absorbido ya había hecho frente a esta obligación.

$$\text{Canon de saneamiento} = 4,80 \text{ €/m}^2 \times 61.840,88 \text{ m}^2 = 296.836,22 \text{ €}$$

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	13.899.288,41 €
Costes indirectos	1.389.928,84 €
Canon de saneamiento	296.836,22 €
Total	15.586.053,47 €

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 Huesca, 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 de 50.001 a 100.000 hab.
 - Ponderación de cuota = 1,29
 - Coef. corrector por volumen de facturación = 2,00
 - Coeficientes contemplados en el artículo 10 de la Ordenanza.
 - Coef. situación = 1,40 (vía pública de quinta categoría)
- Bonificaciones: Se considera la bonificación del 50%, prevista en el art. 7 para los sujetos pasivos que produzcan el produzcan energía a través de instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables o sistemas de cogeneración.

Se ha considerado la superficie construida prevista como el elemento tributario a considerar, en este caso 140.000 m².

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 ²	Sup. Computable	Valor
0 a 500 m ²	0,781316	500	390,66
500,1 a 3.000 m ²	0,601012	2.500	1.502,53
3.000,1 a 6.000 m ²	0,480810	3.000	1.442,43
6.000,1 a 10.000 m ²	0,408688	4.000	1.634,75
Exceso de 10.000 m ²	0,348587	130.000	45.316,31
		140.000	50.286,68

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

$$\text{Cuota final} = 50.286,68 \times 1,29 \times 2,00 \times 1,40 \times 50\% = 90.817,74 \text{ €}$$

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 Huesca cuantifican este impuesto del siguiente modo:

- Base imponible: Valor catastral de los inmuebles.
- Tipo de gravamen: Artículo 7 de la Ordenanza = 0,40%
- Bonificaciones aplicables: En principio no se aplicarían bonificaciones.

Según datos obtenidos en la Gerencia Catastral podemos considerar unos valores promedio de 12 €/m² para el suelo, y de 106 €/m² 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 ² x 488.130,86 m ² =	5.857.570,32 €
Vuelo:	106 €/m ² x 140.000,00 m ² =	14.840.000,00 €
Suma		20.697.570,32 €

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:

$$20.697.570,32 \text{ €} \times 0,50 \times 0,86 = 8.899.955,24 \text{ €}$$

Para determinación de las cuotas correspondientes, el tipo aplicable en el Ayuntamiento para bienes de naturaleza urbana es 0,40%, como ya se ha dicho, por lo que resultaría el siguiente ingreso anual:

$$\text{IBI anual} = 0,40 \% \times 8.899.955,24 \text{ €} = 35.599,82 \text{ €/año}$$

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 €/m². En cuanto al resto de la urbanización, se realiza una estimación basada en datos estadísticos: atendiendo a conservación superficial de las vías: 0,25 €/m²; mantenimiento de redes soterradas en dichas vías: 0,30 €/m² y año; limpieza

periódica: 0,40 €/m². Esta estimación da como resultado un coste unitario respecto de los espacios viarios (incluidas las áreas de estacionamiento) de 1,65 €/m² y alumbrado, mantenimiento y coste energético de las luminarias, 0,70 €/m² y año. Así las cosas, y con este criterio, resultan los siguientes costes anuales de mantenimiento de la urbanización:

Concepto	Coste (€/m ² /año)	Superficie (m ²)	Total (€)
Zonas verdes	0,40 €/m ²	46.984,34	18.793,74
Espacios viales	1,65 €/m ²	0,00	0,00
Total			18.793,74

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 €/m². A este hay que añadir el coste de urbanización total de la urbanización, lo que supone una inversión unitaria de 7,41 €/m² de suelo (considerando la superficie total del Sector). La suma de ambos conceptos, adquisición más urbanización, asciende a 14,41 €/m².

La superficie total de los suelos destinados a usos dotacionales queda justificada en el documento de ordenación urbanística, y asciende a un total de 46.984,34 m². Se produce entonces un incremento del valor patrimonial de la administración de:

$$\text{Incremento patrimonial} = 46.984,34 \text{ m}^2 \times 14,41 \text{ €/m} = 677.188,41 \text{ €}$$

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 €/m²) y otro al vuelo (106 €/m²), 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:

$$\text{Suelo} \quad 12 \text{ €/m}^2 \times 10\% \text{ s/}140.000 \text{ m}^2 / 0,40 = 420.000 \text{ €}$$

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)	296.836,22 €
• Ingresos anuales	
– Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)	90.817,74 €
– Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	35.599,82 €
• Incremento patrimonial	
– Suelos dotacionales	677.188,41 €
– Cesión del 10% del aprovechamiento	420.000,00 €
• 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. 1/2.500
PI-3 - CALIFICACIÓN DEL SUELO	e. 1/2.500
PI-4 - ESTRUCTURA CATASTRAL	e. 1/2.500
PI-5 – PLANO TOPOGRÁFICO	e. 1/2.500
PI-6- SERVICIOS URBANOS EXISTENTES. SANEAMIENTO Y DRENAJE	e. 1/2.500
PI-7- SERVICIOS URBANOS EXISTENTES. ABASTECIMIENTO Y RIEGO	e. 1/2.500
PI-8- SERVICIOS URBANOS EXISTENTES. MEDIA TENSIÓN Y GAS	e. 1/2.500
PI-9 - AFECCIONES SECTORIALES	e. 1/2.500

Planos de ordenación

PO-1 – ÁREA 18.2/19 “WALQA 2”. ZONIFICACIÓN	e. 1/2.500
PO-2 – AREA 18.1 “WALQA”. ZONIFICACIÓN	e. 1/2.500
PO-3 - PLANO DE CONJUNTO	e. 1/2.500



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

REV	FECHA	DESCRIPCION	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 **INGENNUS**
www.arup.com www.ingennus.com

AUTORES:

Sergio Marta Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO:

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
 EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN
 TOMO IV.1 HUESCA
 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

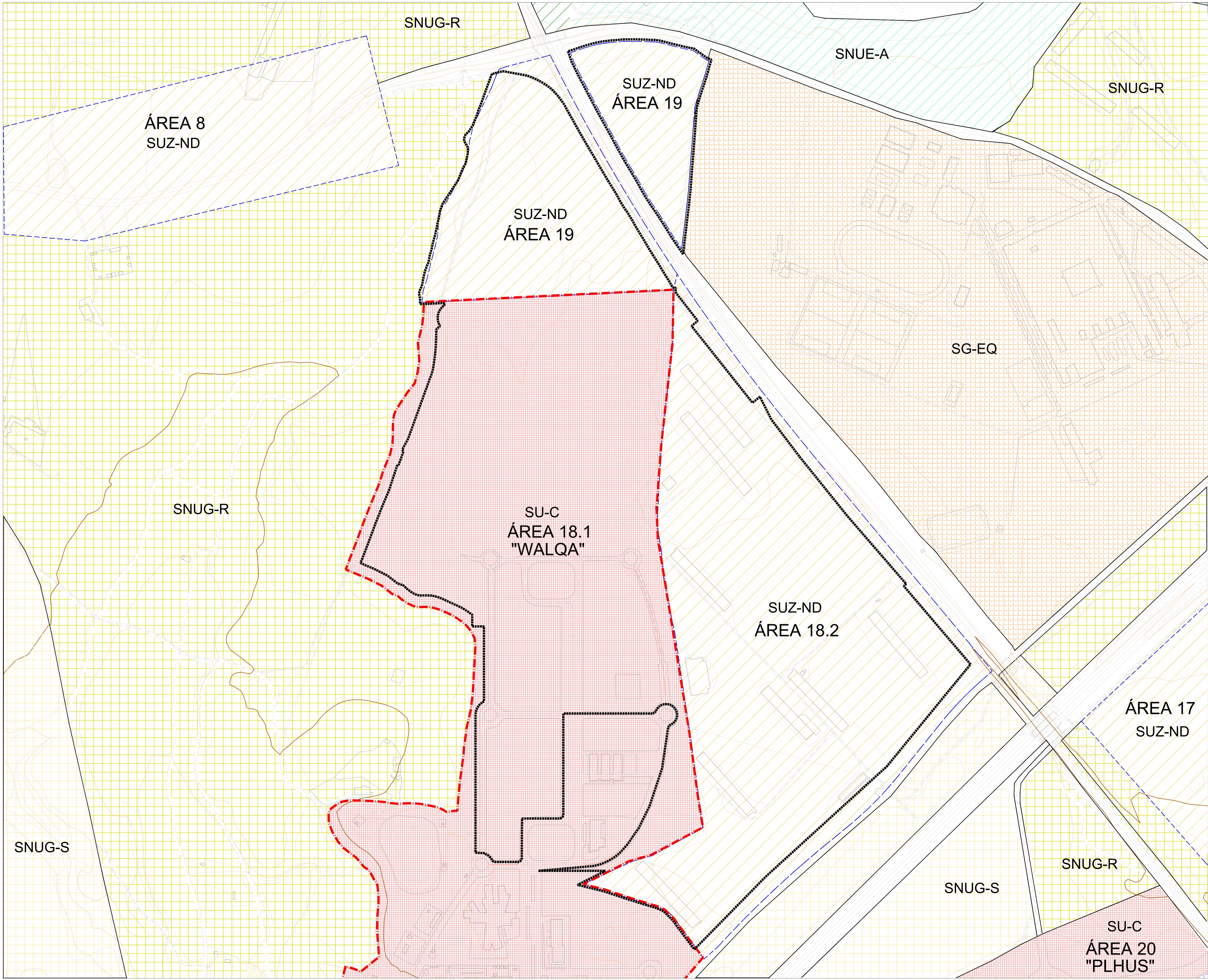
TÍTULO:

PLANOS DE INFORMACIÓN
 EMPLAZAMIENTO
 ÁMBITO DEL PIGA

PLANO NO: **PI-1**

ARCHIVO NO: WQA-ARP-XX-XX-DR-TP-00001

TAMAÑO: ISO A1 | ESCALA: 1/10000 | REV: 0



- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
 - - - DELIMITACIÓN ACTUAL DE "WALQA"
 - SU-C SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - SUZ-ND SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
 - SNUG-R SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO
(Áreas regables por el canal de la cota 540)
 - SNUG-S SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO
(Secanos)
 - SNUE-A SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL
(Albercas y/o embalses de Loreto, Valdabrá, Cortés y Montearagón)
 - SG-EQ SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO

REV	FECHA	DESCRIPCIÓN	DRN ENG CHK APP
0	31/03/2024	PLANEAMIENTO APROBACIÓN INICIAL	IC VBI 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.ingennius.com

AUTORES:

 Sergio Marta Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO:
 PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
 EXPANSIÓN REGIÓN AHS EN ARAGÓN
 TOMO IV.1 HUESCA
 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:
 PLANOS DE INFORMACIÓN
 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PLANO NO:
PI-2

ARCHIVO NO: WQA-ARP-XX-XX-DR-TP-00002
 TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/2500 REV: 0





- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
 - - - DELIMITACIÓN ACTUAL DE "WALQA"
 - IN INDUSTRIAS TECNOLOGÍA AVANZADA
 - EQ EQUIPAMIENTO PÚBLICO
 - IN-EQ EQUIPAMIENTO PRIVADO SOC. GEST. P. Tec.
 - RE-EQ RESERVA SUELO EQUIPAMIENTO
 - AP APARCAMIENTOS PÚBLICOS
 - IF EQUIPAMIENTO SERVICIOS
 - ZV ZONAS VERDES VEGETACIÓN AUTOCTONA
 - ZV ZONAS AJARDINADAS
 - VI VIAL RODADO
 - CB CORDEL DE HUESCA

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.ingennus.com

AUTORES:

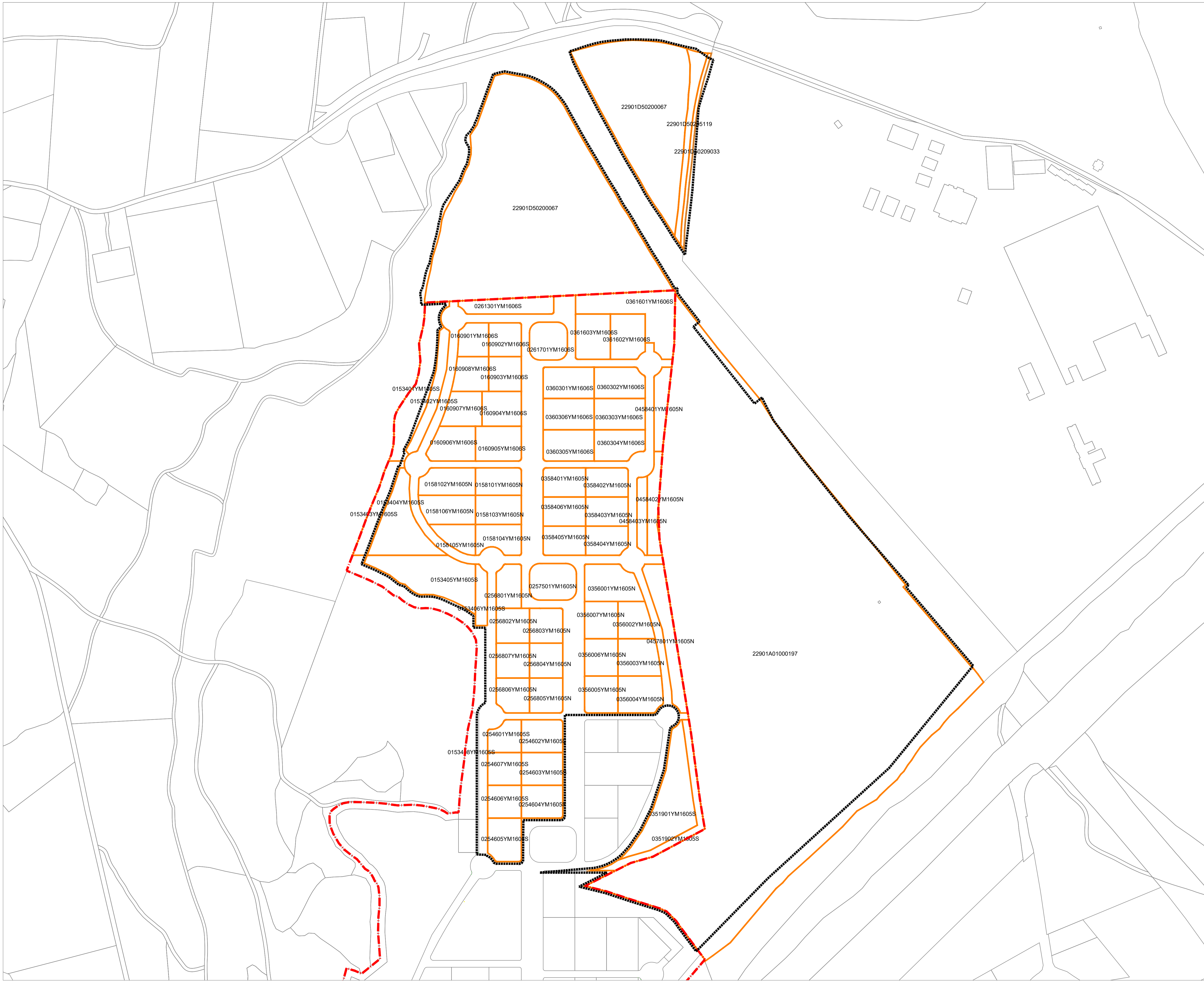
 Sergio María Vilagrassa, Arquitecto

PROYECTO:
 PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
 EXPANSIÓN REGIÓN AHS EN ARAGÓN
 TOMO IV.1 HUESCA
 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:
 PLANOS DE INFORMACIÓN
 CALIFICACIÓN DEL SUELO

PLANO NO:
PI-3

ARCHIVO NO: WQA-ARP-XX-XX-DR-TP-00003
 TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/2500 REV: 0



LEYENDA
 - - - - DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
 - - - - DELIMITACIÓN ACTUAL DE "WALQA"
 - - - - PARCELAS CATASTRALES

REV	FECHA	DESCRIPCION	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.ingennum.com

AUTORES:

 Sergio Marta Vilagrasa, Arquitecto

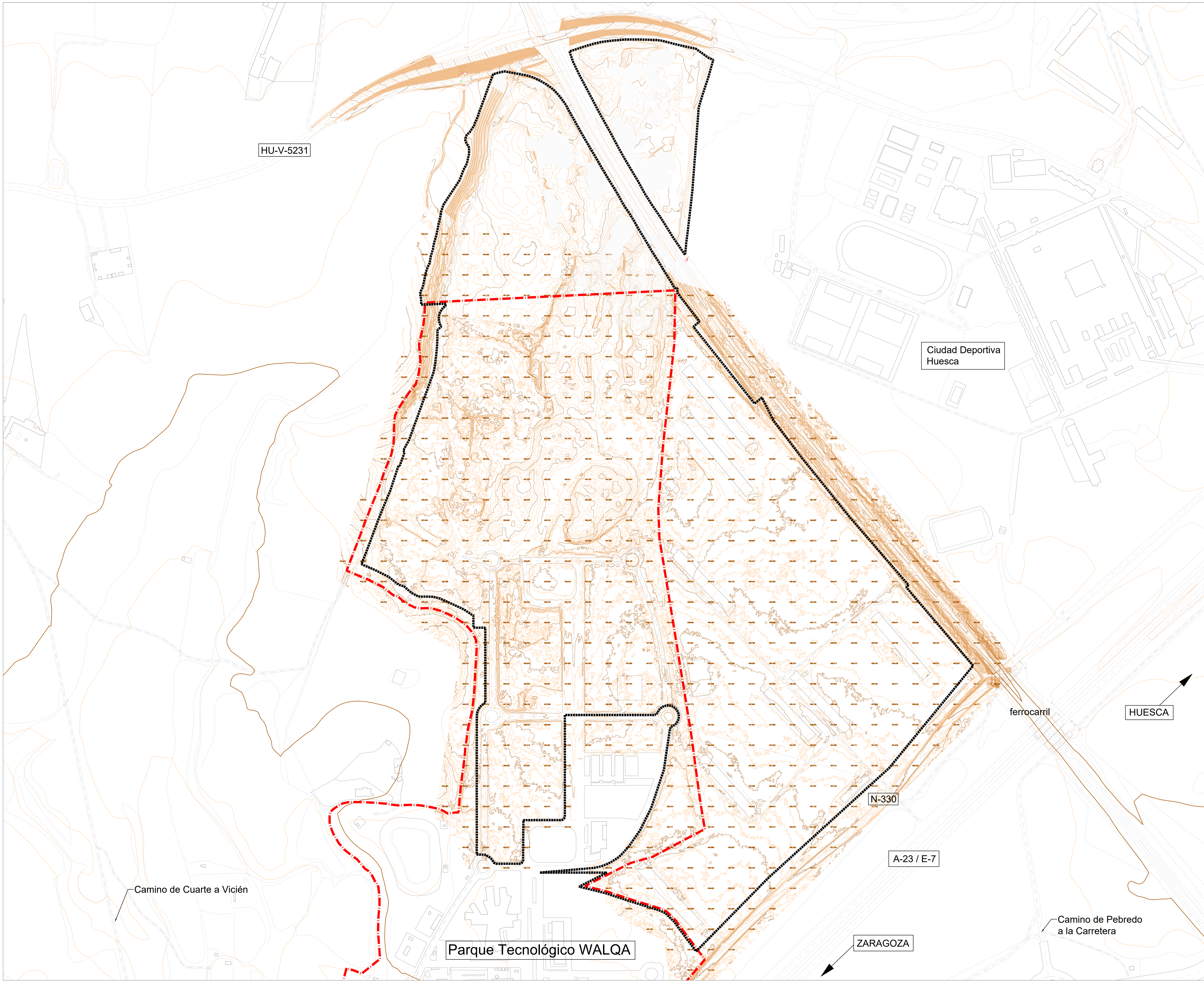
PROYECTO:
 PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
 EXPANSIÓN REGIÓN AHS EN ARAGÓN
 TOMO IV.1 HUESCA
 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:
 PLANOS DE INFORMACIÓN
 ESTRUCTURA CATASTRAL

PLANO NO:
PI-4

ARCHIVO NO: WQA-ARP-XX-XX-DR-TP-00004
 TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/2500 REV: 0





LEYENDA
 - - - - - DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
 - - - - - DELIMITACIÓN ACTUAL DE "WALQA"

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.ingennus.com

AUTORES:

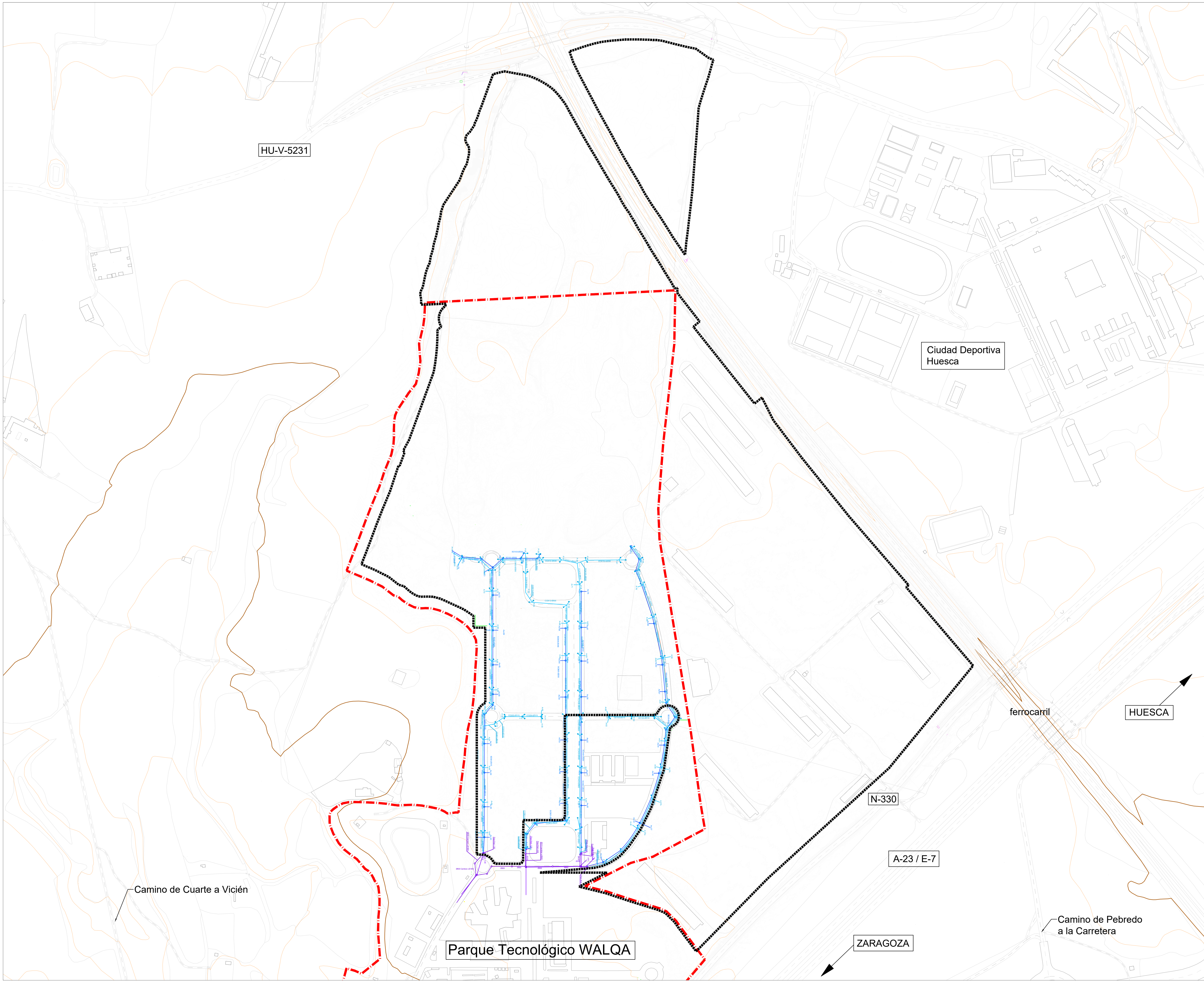
 Sergio Marta Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO:
 PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
 EXPANSIÓN REGIÓN AHS EN ARAGÓN
 TOMO IV.1 HUESCA
 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:
 PLANOS DE INFORMACIÓN
 PLANO TOPOGRÁFICO

PLANO NO.: **PI-5**

ARCHIVO NO.: WQA-ARP-XX-XX-DR-TP-00005
 TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/2500 REV: 0



- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
 - - - DELIMITACIÓN ACTUAL DE "WALQA"
 - SANEAMIENTO**
 - TUBERÍA PVC CORRUGADA DOBLE PARED SN-8
 - RED SANEAMIENTO
 - As ACOMETIDA
 - T TRAMO
 - Ps POZO
 - DRENAJE**
 - TUBERÍA PVC CORRUGADA SN-8
 - RED DRENAJE SUPERFICIAL FASE II
 - SUMIDERO DRENAJE VIAL C-250
 - A-Nº ACOMETIDA A PARCELA
 - T TRAMO TUBERÍA Y DIÁMETRO
 - P-Nº POZO DE REGISTRO

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:

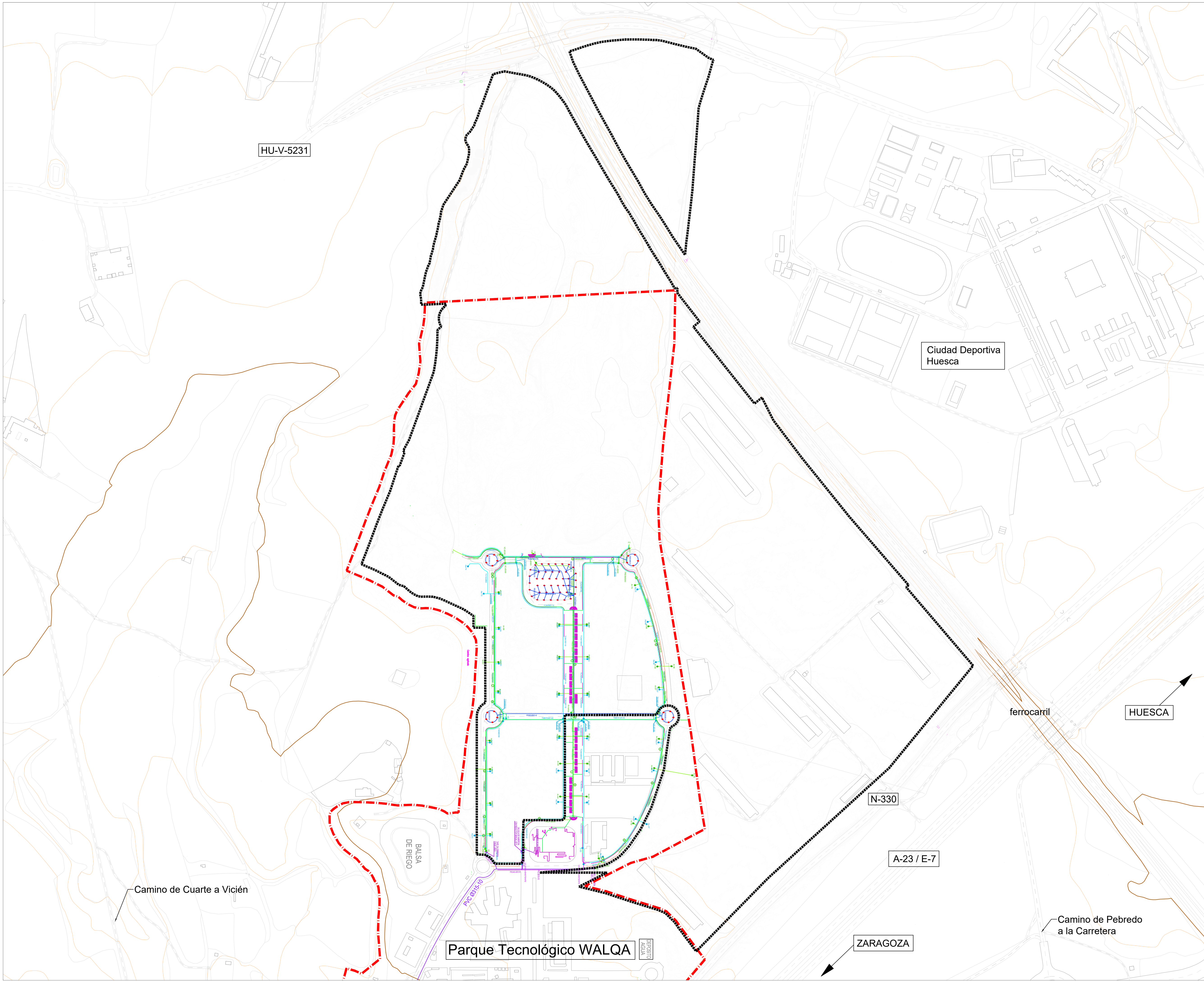
Sergio Marta Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO:
PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN
TOMO IV.1 HUESCA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:
PLANOS DE INFORMACIÓN
SERVICIOS URBANOS EXISTENTES
SANEAMIENTO Y DRENAJE

PLANO NO.: **PI-6**

ARCHIVO NO.: WQA-ARP-XX-XX-DR-TP-00006
TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/2500 REV: 0



- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
 - - - DELIMITACIÓN ACTUAL DE "WALQA"
 - ABASTECIMIENTO**
 - TUBERÍA PEAD
 - RED ABASTECIMIENTO
 - FIN DE LÍNEA
 - A-Nº ACOMETIDA A PARCELA (ARQUETA)
 - VC-Ø VÁLVULA DE COMPUERTA
 - VD VÁLVULA DESAGÜE Ø90
 - RIEGO**
 - TUBERÍA PVC A PRESIÓN PN-10
 - RED DE RIEGO
 - Ar-nº ACOMETIDA A PARCELA
 - FIN DE LÍNEA
 - VD VÁLVULA DESAGÜE Ø90
 - VC-Ø VÁLVULA DE COMPUERTA
 - ⊕ BOCA DE RIEGO
 - ⊕ HIDRANTE INCENDIOS
 - TUBERÍA PEAD PN-6 ØINDICADO
 - ASPERSOR JARDINERA
 - TUBERÍA PEAD PN-6 ØINDICADO
 - TUBERÍA PORTAGOTEROS 16mm

HU-V-5231

Ciudad Deportiva Huesca

ferrocarril

HUESCA

N-330

A-23 / E-7

ZARAGOZA

Camino de Cuarte a Vicién

BALSA DE RIEGO

Parque Tecnológico WALQA

WALQA 01/2024

Camino de Pebredo a la Carretera

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.ingennus.com

AUTORES:

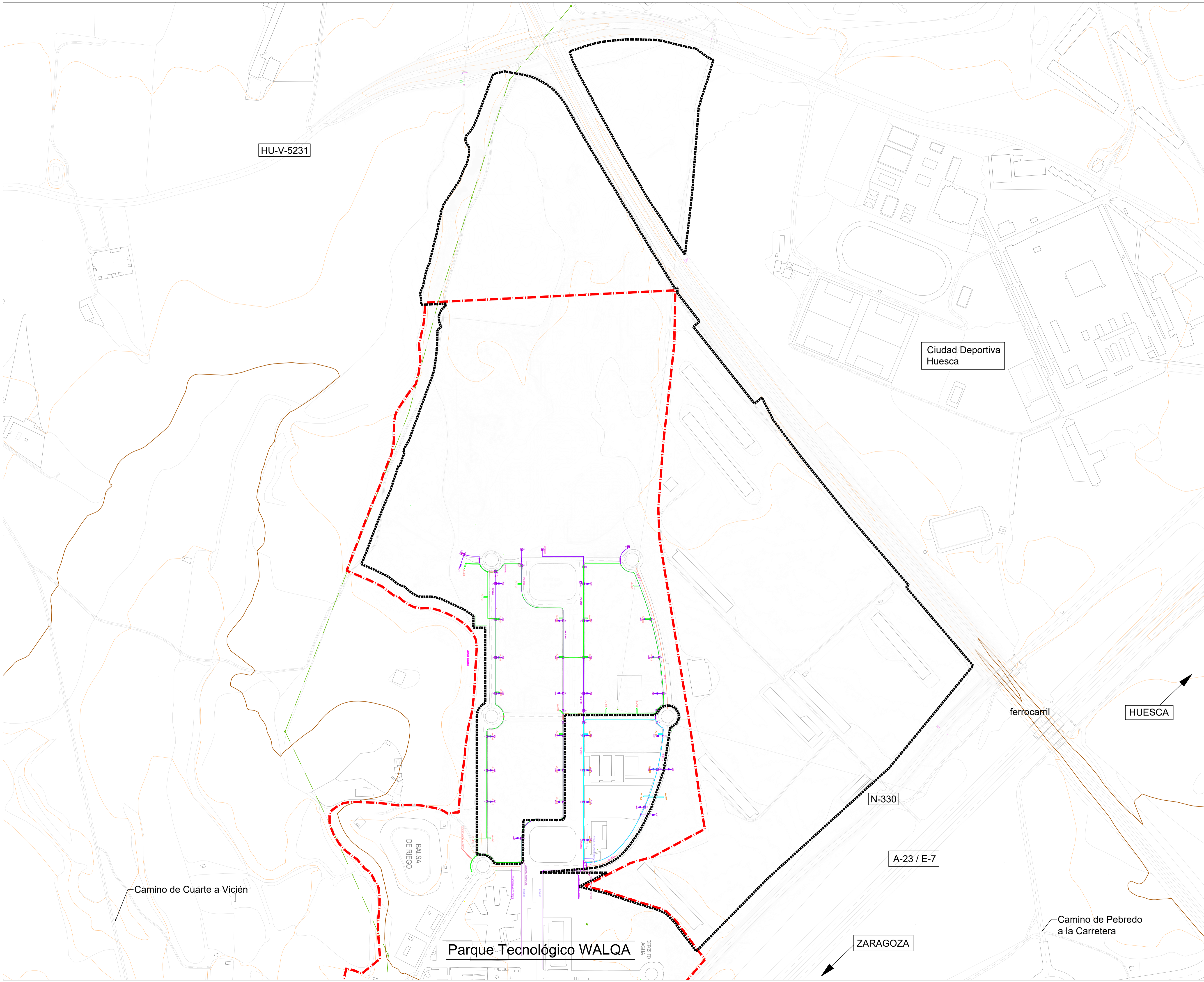
 Sergio Marta Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO:
 PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
 EXPANSIÓN REGIÓN AHS EN ARAGÓN
 TOMO IV.1 HUESCA
 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:
 PLANOS DE INFORMACIÓN
 SERVICIOS URBANOS EXISTENTES
 ABASTECIMIENTO Y RIEGO

PLANO NO:
PI-7

ARCHIVO NO: WQA-ARP-XX-XX-DR-TP-00007
 TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/2500 REV: 0



- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
 - - - DELIMITACIÓN ACTUAL DE "WALQA"
 - MEDIA TENSIÓN**
 - RED SUBTERRÁNEA RHZ1 3x1 400mm² AI
 - RED SUBTERRÁNEA RHZ1 3x1 400mm² AI 12/20Kv
 - LINEA AÉREA A DESMONTAR
 - CANALIZACIÓN
 - ACOMETIDA PARCELA
 - SECCIÓN CRUCE CALZADA
 - GAS**
 - TUBERÍA PVC CORRUGADA SN-8
 - RED DRENAJE SUPERFICIAL FASE II
 - SUMIDERO DRENAJE VIAL C-250
 - ACOMETIDA A PARCELA
 - TRAMO TUBERÍA Y DIÁMETRO
 - TELEFONÍA Y FIBRA ÓPTICA**
 - TUBERÍA PVC CORRUGADA SN-8
 - RED DRENAJE SUPERFICIAL FASE II
 - SUMIDERO DRENAJE VIAL C-250
 - ACOMETIDA A PARCELA
 - TRAMO TUBERÍA Y DIÁMETRO
 - TRAMO TUBERÍA Y DIÁMETRO

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.ingennius.com

AUTORES:

Sergio Marta Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO:
PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
EXPANSIÓN REGIÓN AHS EN ARAGÓN
TOMO IV.1 HUESCA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:
PLANOS DE INFORMACIÓN
SERVICIOS URBANOS EXISTENTES
MEDIA TENSIÓN Y GAS

PLANO NO: **PI-8**

ARCHIVO NO: WQA-ARP-XX-XX-DR-TP-00008
TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/2500 REV: 0

HU-V-5231

Ciudad Deportiva Huesca

ferrocarril

HUESCA

N-330

A-23 / E-7

ZARAGOZA

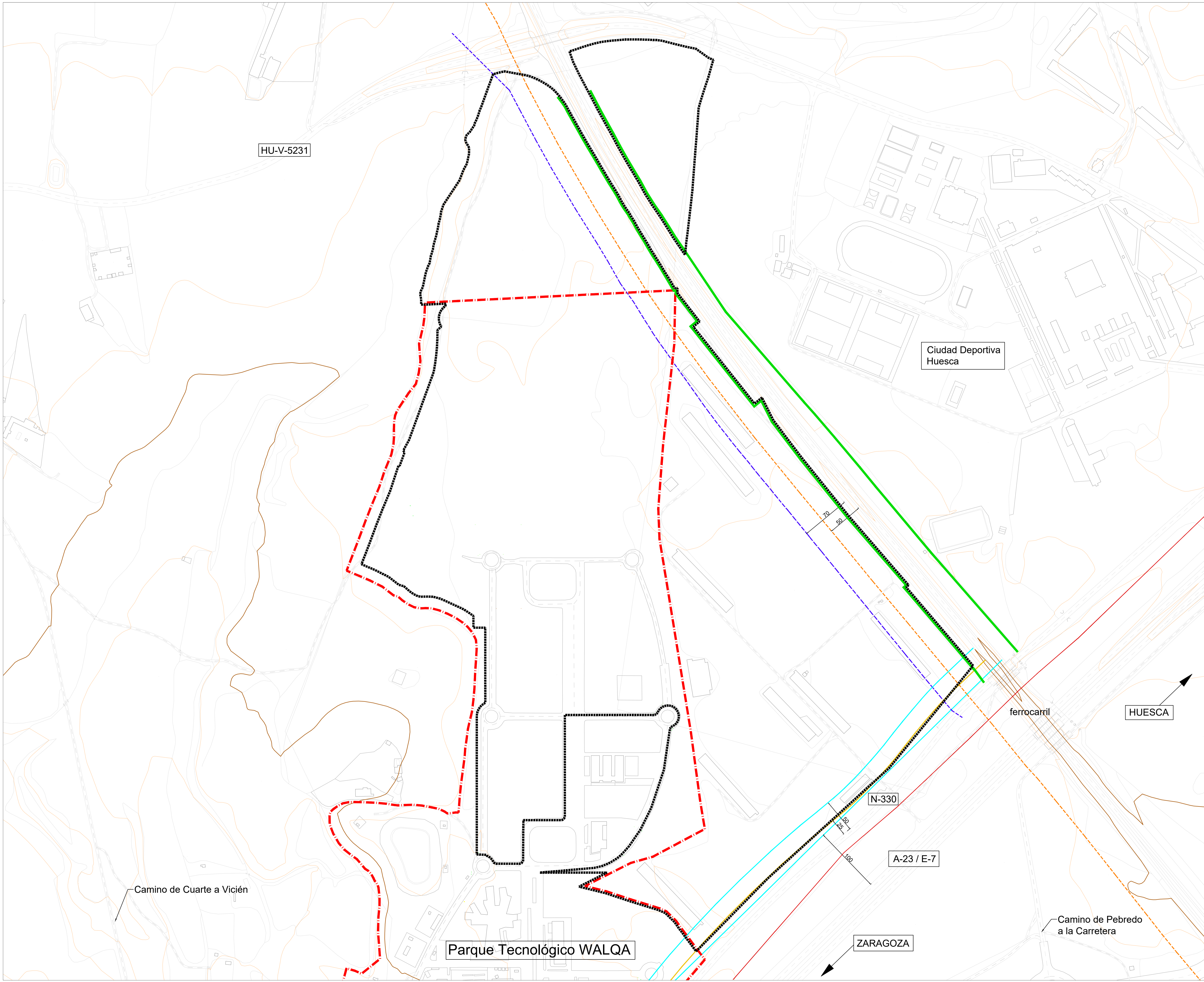
Camino de Pebedo a la Carretera

Camino de Cuarte a Vicién

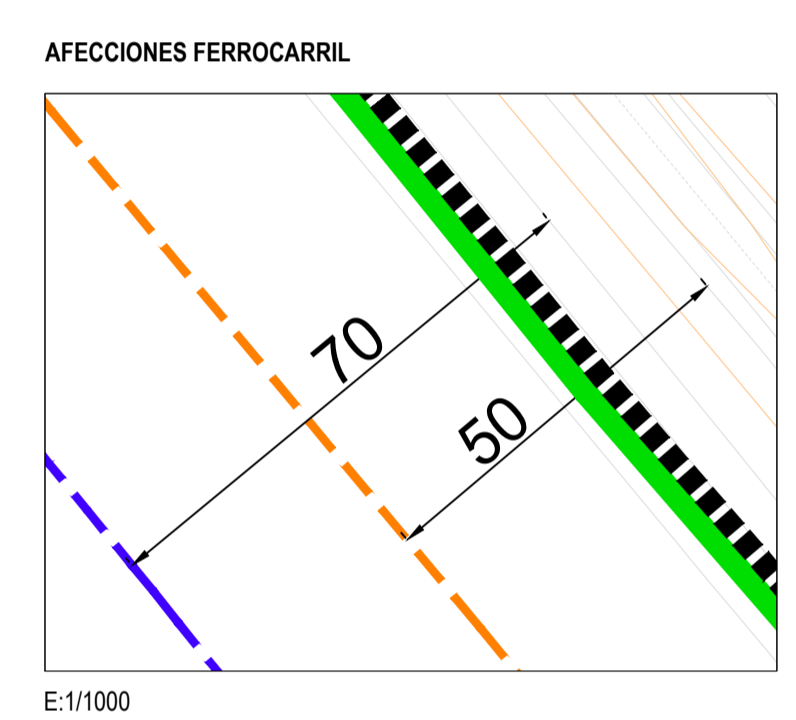
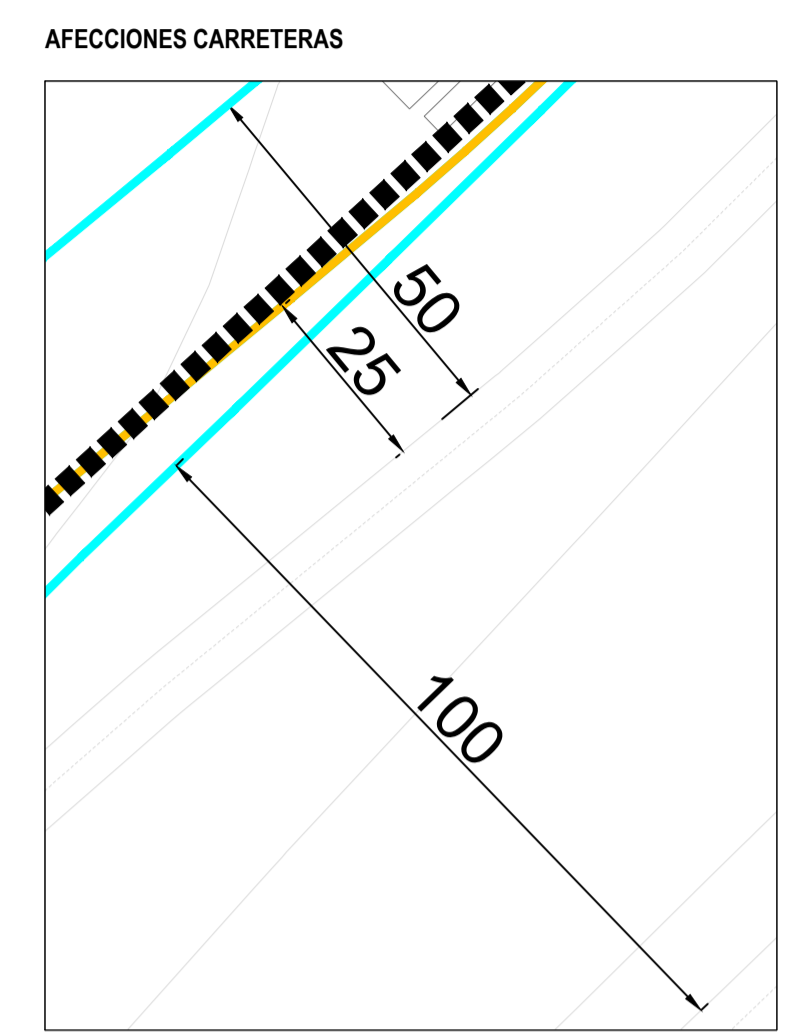
BALSA DE RIEGO

Parque Tecnológico WALQA

VIDYA 01/2024



- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
 - - - DELIMITACIÓN ACTUAL DE "WALQA"
 - AFECCIONES SECTORIALES**
 - LÍMITE DE AFECCIÓN (CARRETERAS)
 - LÍMITE DE EDIFICACIÓN (CARRETERAS)
 - LÍMITE DE EDIFICACIÓN (FERROCARRIL)
 - ZONA DE PROTECCIÓN (FERROCARRIL)
 - LÍMITE DOMINIO PÚBLICO ADIF (FERROCARRIL)
 - CORDEL DE ZARAGOZA



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:

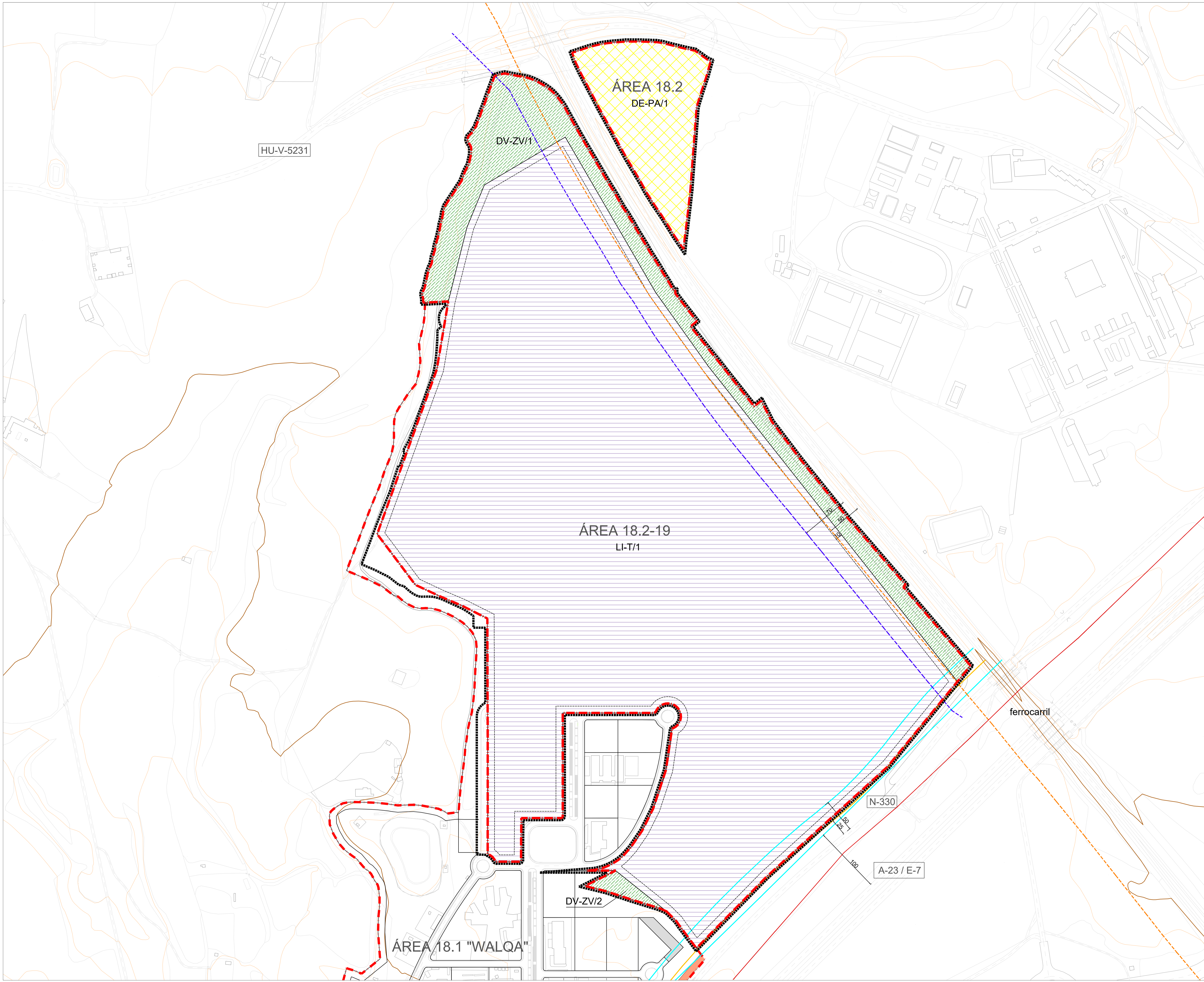
 Sergio Marta Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO:
 PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
 EXPANSIÓN REGIÓN AHS EN ARAGÓN
 TOMO IV.1 HUESCA
 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:
 PLANOS DE INFORMACIÓN
 AFECCIONES SECTORIALES

PLANO NO:
PI-9

ARCHIVO NO: WQA-ARP-XX-XX-DR-TP-00009
 TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/2500 REV: 0



- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
 - - - DELIMITACIÓN DEL SECTOR
 - ÁREA 18.2-19
 - RETRANQUEOS MÁXIMOS (10m)
 - LI-T INDUSTRIAS TECNOLÓGICAS DE LOGÍSTICA
 - DV-ZV ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
 - DE-PA EQUIPAMIENTOS
 - AFECCIONES SECTORIALES
 - LÍMITE DE AFECCIÓN (CARRETERAS)
 - LÍMITE DE EDIFICACIÓN (CARRETERAS)
 - LÍMITE DE EDIFICACIÓN (FERROCARRIL)
 - ZONA DE PROTECCIÓN (FERROCARRIL)
 - CORDEL DE ZARAGOZA

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

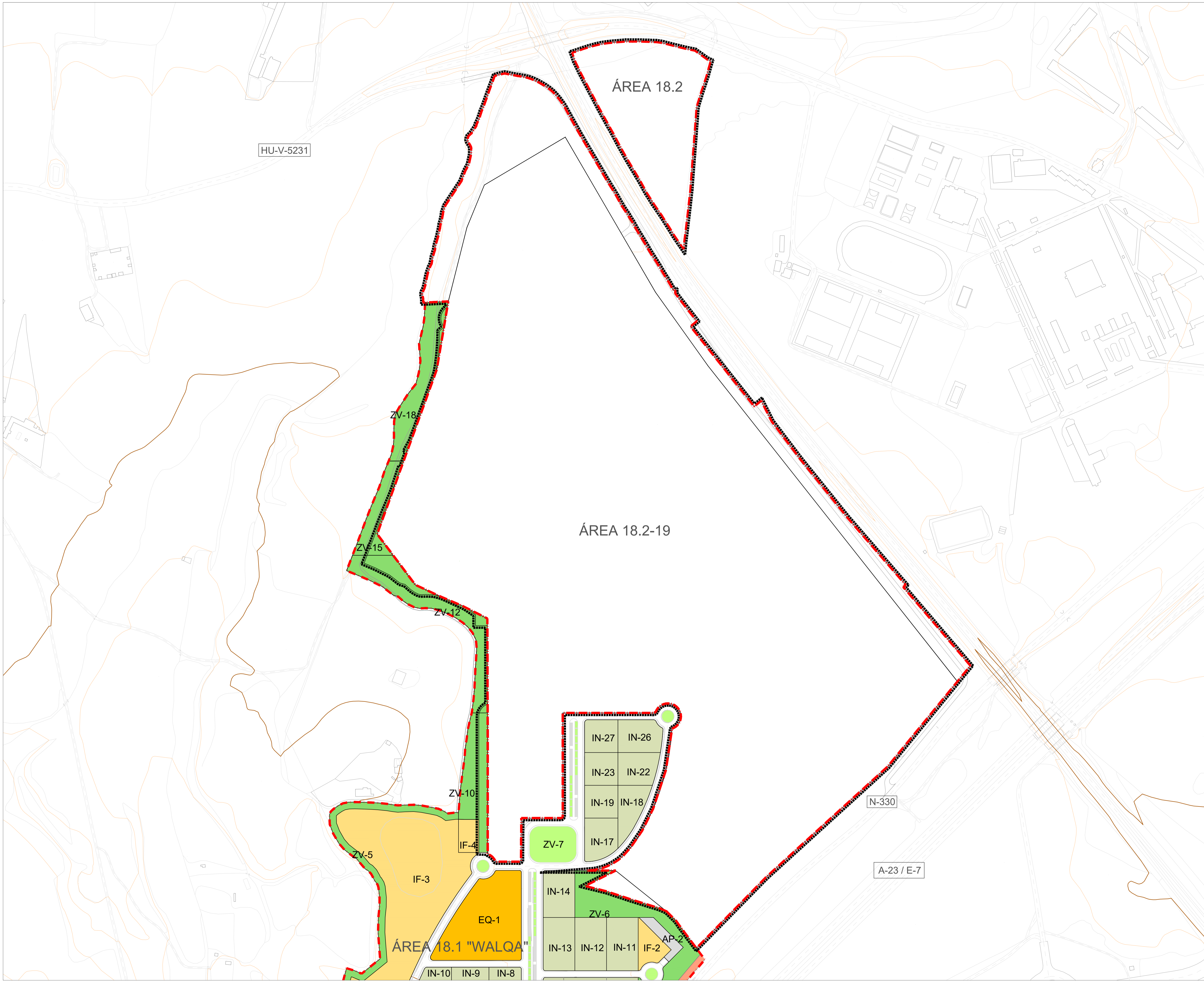
AUTORES: 
Sergio Marta Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO: PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN
TOMO IV.1 HUESCA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO: PLANOS DE ORDENACIÓN
ÁREA 18.2/19 "WALQA 2". ZONIFICACIÓN

PLANO NO: **PO-1**

ARCHIVO NO: WQA-ARP-XX-XX-DR-TP-00010
TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/2500 REV: 0



- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
 - - - DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- ÁREA 18.1 "WALQA"**
- IN INDUSTRIAS TECNOLOGÍA AVANZADA
 - EQ EQUIPAMIENTO PÚBLICO
 - IN-EQ EQUIPAMIENTO PRIVADO SOC. GEST. P. Tec.
 - RE-EQ RESERVA SUELO EQUIPAMIENTO
 - AP APARCAMIENTOS PÚBLICOS
 - IF EQUIPAMIENTO SERVICIOS
 - ZV ZONAS VERDES VEGETACIÓN AUTÓCTONA
 - ZV ZONAS AJARDINADAS
 - VI VIAL RODADO
 - CB CORDEL DE HUESCA

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.ingennius.com

AUTORES:

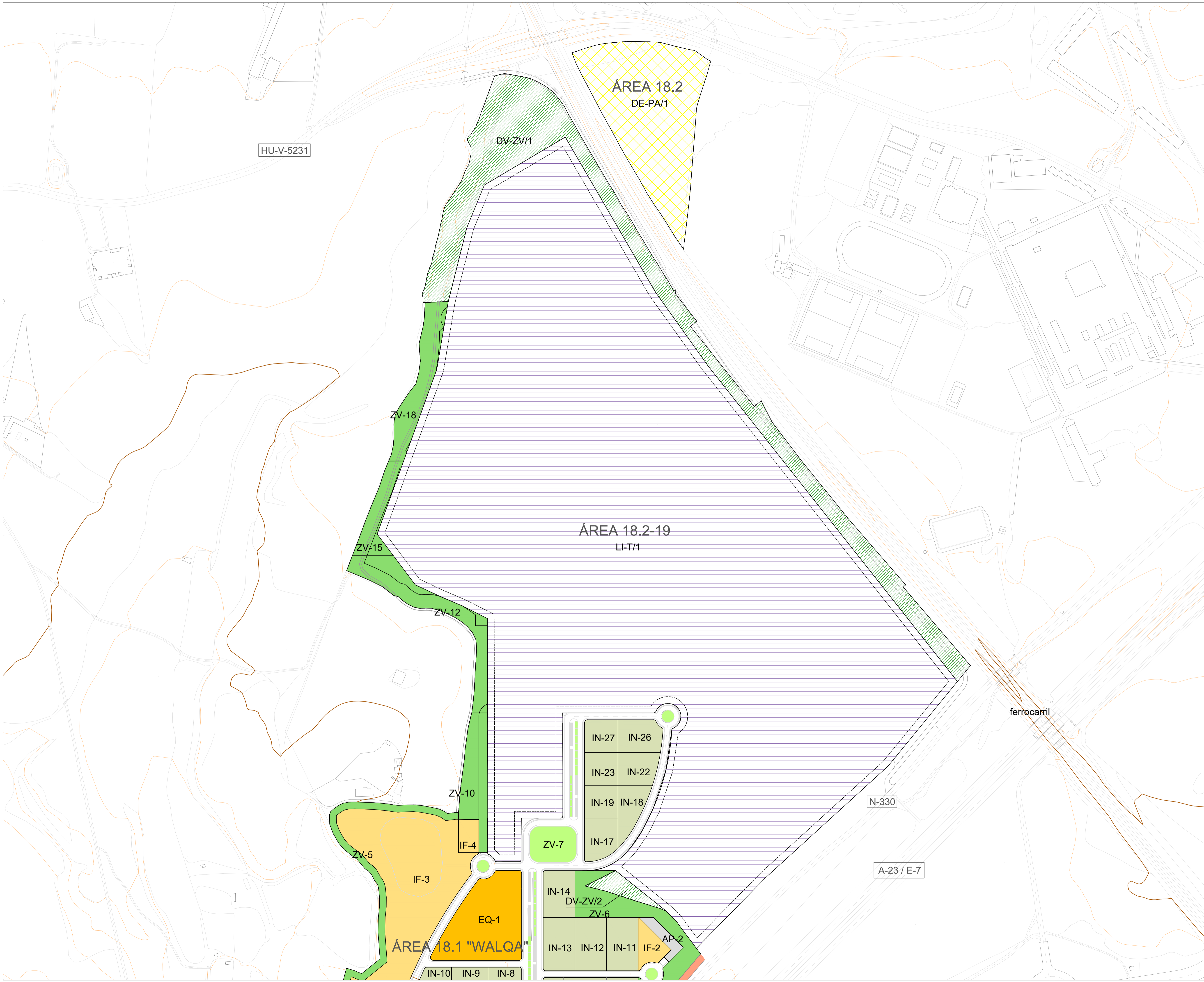
 Sergio Marta Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO:
 PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
 EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN
 TOMO IV.1 HUESCA
 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:
 PLANOS DE ORDENACIÓN
 ÁREA 18.1 "WALQA". ZONIFICACIÓN

PLANO NO: **PO-2**

ARCHIVO NO: WQA-ARP-XX-XX-DR-TP-00011
 TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/2500 REV: 0



- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
 - - - DELIMITACIÓN DEL SECTOR
 - RETRANQUEOS MÁXIMOS (10m)
 - LI-T INDUSTRIAS TECNOLÓGICAS DE LOGÍSTICA
 - DV-ZV ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
 - DE-PA EQUIPAMIENTOS
- ÁREA 18.1 "WALQA"**
- IN INDUSTRIAS TECNOLOGÍA AVANZADA
 - EQ EQUIPAMIENTO PÚBLICO
 - IN-EQ EQUIPAMIENTO PRIVADO SOC. GEST. P. Tec.
 - RE-EQ RESERVA SUELO EQUIPAMIENTO
 - AP APARCAMIENTOS PÚBLICOS
 - IF EQUIPAMIENTO SERVICIOS
 - ZV ZONAS VERDES VEGETACIÓN AUTÓCTONA
 - ZV ZONAS AJARDINADAS
 - VI VIAL RODADO
 - CB CORDEL DE HUESCA

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.ingennius.com

AUTORES:

Sergio Marta Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO:
PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN
TOMO IV.1 HUESCA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:
PLANOS DE ORDENACIÓN
PLANO DE CONJUNTO

PLANO NO:
PO-3

ARCHIVO NO: WQA-ARP-XX-XX-DR-TP-00012
TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/2500 REV: 0