

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

TOMO V EL BURGO DE EBRO

TOMO V.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](https://www.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 limítrofe	13
3.4. Suelo urbano industrial al norte de El Espartal.	13
4. Criterios y objetivos generales	15
4.1. Objetivo de la ordenación	15
4.2. Consideraciones generales	15
4.3. Alternativas, caracterización funcional y justificación del modelo elegido	16
5. Ordenación pormenorizada	17
5.1. Descripción de la ordenación	17
5.2. Edificabilidad, aprovechamiento y ocupación	18
5.3. Reserva de suelo de uso público y cesión de aprovechamiento	18
6. Descripción de la urbanización	20
7. Cumplimiento de estándares y determinaciones urbanísticas	21
7.1. Resumen de los datos relativos a la ordenación	21
7.2. Cálculo del aprovechamiento medio	22
7.3. Cumplimiento de los estándares urbanísticos y cesiones de aprovechamiento	22
DN-NU. NORMAS URBANÍSTICAS	24
DN-PE. PLAN DE ETAPAS	35
1. Plan de etapas	35
DN-AX. ANEXOS	36
1. Informe de evaluación de impacto de género	36
1.1. Fundamentación y objeto	36
1.2. Análisis del contexto	37
1.3. Evaluación del impacto de género	37
2. Fichas NOTEPA	38
2.1. Ficha de datos generales de planeamiento	38
2.2. Ficha de sectores	39
DN-ESE. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	40
1. Objetivo	40

2.	Información básica	40
2.1.	Antecedentes legales	40
2.2.	Administraciones afectadas	40
3.	Estimación de los plazos	40
4.	Viabilidad de la actuación	40
4.1.	Estudio económico de los costes de urbanización	40
4.2.	Cuantificación del incremento de ingresos corrientes	42
4.3.	Cuantificación de los gastos corrientes de mantenimiento	43
4.4.	Cuantificación del incremento patrimonial	44
4.5.	Resumen del impacto sobre la Hacienda Pública derivado del Sector	44
5.	Conclusión	45
	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (DG)	46

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 El Burgo de Ebro 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 una parcela de suelo industrial 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 la ordenación pormenorizada del ámbito urbanístico para la asignación de usos, intensidades y tipologías edificatorias, estableciendo las condiciones específicas y la regulación normativa. Además, el documento adapta parte del suelo urbano consolidado circundante para completar los ajustes necesarios en el tejido urbano existente.

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

2.3. Marco jurídico

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

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

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

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

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

- a) Las determinaciones que afecten a la ordenación estructural o pormenorizada del suelo urbano o urbanizable delimitado cuando resulte estrictamente indispensable para garantizar su adecuada inserción en la trama urbana y, en particular, su conexión con las infraestructuras supramunicipales o los sistemas generales existentes o previstos, así como el establecimiento y la prestación de los servicios, indicando la forma de financiación de las actuaciones que contemple, que podrá ser, total o parcialmente, a cargo del propio Plan o Proyecto de Interés General de Aragón o, previa alteración del planeamiento urbanístico, de otros ámbitos de gestión urbanística ajenos al mismo conforme a lo establecido en la legislación urbanística.*

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

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

3. Ámbito del PIGA y situación actual de los suelos

3.1. Ámbito del PIGA y del sector de planeamiento.

El ámbito del PIGA en el término municipal de El Burgo de Ebro 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 44 Ha, e incluye la delimitación del sector a desarrollar mediante ordenación pormenorizada o plan parcial, así como la modificación en suelo urbano consolidado necesaria para resolver urbanísticamente de la forma más adecuada posible la zona de borde entre el nuevo suelo urbanizable y el suelo urbano existente. Este ajuste permitirá además integrar dentro de la misma parcela instalaciones que ADSS está construyendo en el marco del anterior PIGA.

Además, incluye unos pequeños ajustes al norte del polígono El Espartal necesarios para resolver el paso de nuevas infraestructuras de saneamiento y abastecimiento.

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 a efectos exclusivos de identificación del sector como “El Espartal III”. Una vez desarrollado se integrará en el área industrial denominada “El Espartal”.

3.2.2. Características del suelo

Los terrenos identificados para la expansión de la Región AWS en este municipio se sitúan a unos 400 m de la actual infraestructura de AWS en El Burgo de Ebro, en la esquina sureste del municipio, en el Polígono El Espartal.

La topografía es sensiblemente plana con una ligera caída hacia el noreste, actualmente el suelo tiene un uso agrícola en su mayor parte.

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.

El Dominio Climático es mediterráneo continental, caracterizado por tener una alta amplitud térmica anual, con inviernos largos y fríos, veranos cortos y calurosos, con eventos de heladas y nieblas persistentes en invierno, así como fuerte viento de componente NO, generalmente dominado por el cierzo.

Se aprecia un clima mediterráneo por los veranos calurosos y secos e inviernos moderadamente secos, con una temperatura media de 15°C, y tendencia continental por la marcada oscilación térmica entre las temperaturas máximas y mínimas de, alcanzándose diferencias de unos 17°C en época estival y 10°C en época invernal.

En cuanto a las precipitaciones, la primavera suele ser ligeramente más lluviosa que el otoño, mientras que el verano supera al invierno en sequía. Los registros de precipitaciones totales anuales se sitúan en 358,7 mm.

Respecto al viento, predomina la componente NO-ONO, caracterizado por ser fuerte, frío y desecante, con valores promedio de unos 5,7 m/s.

- Geología

Se trata del sector central de la depresión central del Ebro donde afloran depósitos terciarios y cuaternarios que cubren la totalidad de la hoja.

Los sedimentos cuaternarios están representados por una gran variedad de depósitos y morfologías, entre los que destacan las terrazas del Ebro, diferentes generaciones de glaciares, valles de fondo plano que localmente se conocen como "vales", coluviones, conos de deyección y los depósitos aluviales recientes.

Respecto a los estratos edáficos del terreno, según la información del Mapa Edafológico Español y su visor de datos (SEIS), el entorno se ubica sobre Aridisoles y Entisoles.

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

En este caso, los Entisoles encontrados se ajustan al suborden del tipo de suelo afectado por la actuación es Orthent (suelo esquelético o delgado), este suborden se caracteriza por ser suelos en superficie con reciente erosión o con formas del paisaje antiguas, completamente ausentes de minerales meteorizables.

- Características hidrológicas e hidrogeológicas

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

La zona analizada en este entorno se encuentra enmarcada dentro de los dominios de la subcuenca del río Ebro. La cuenca hidrográfica del Ebro está situada en el centro del cuadrante NE de la península Ibérica, y una de las principales cuencas mediterráneas europeas.

Es de importancia remarcar el regadío existente en el entorno analizado del Burgo de Ebro, puesto que encontramos numerosas parcelas de regadío en dicho entorno y afectadas por infraestructuras predimensionadas. A su vez las infraestructuras se encuentran colindantes con el Canal imperial de Aragón.

En cuanto a masas de agua subterránea, los proyectos asociados a los entornos aquí estudiados se encuentran sobre la masa de agua subterránea ES091MSBT058 (Aluvial del Ebro-Zaragoza).

- Características bióticas

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

Aproximadamente el 60% del entorno se ocupa con cultivos diversos, donde los campos de regadío suponen el 50%, mientras que el 10% restante lo integran cultivos de secano, huertas, olivares y frutales.

Destaca la cobertura de matorrales mediterráneos (25%) como comunidad vegetal natural, mientras que las formaciones de pinar y el mosaico pastizal – matorral presentan coberturas más reducidas e inferiores al 1%.

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

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

3.2.4. Afecciones sectoriales

En el ámbito de este Plan Parcial no hay incidencias sectoriales significativas y las existentes se sitúan todas en los límites oeste y sur del sector.

Al sur, está afectado parcialmente 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-232.

Dentro del ámbito, al sur, hay un camino denominado Antigua Carretera de Castellón cuyo titular es el Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana (referencia catastral 50062A009090070000TD) y por lo tanto de dominio público, tiene una superficie de 3.350,48 m². No obstante, el camino no está afectado por la Ley de Carreteras respecto a las zonas de protección de la misma.

También está afectado parcialmente 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.

Exterior al sector, discurre la vía pecuaria denominada Cordel de Aladrén, que queda bastante alejado del ámbito. Tampoco tiene incidencia en este ámbito la zona de afección de la autovía autonómica ARA-1.

3.2.5. Usos e infraestructuras existentes

El ámbito de actuación tiene en su mayor parte usos agrarios de regadío y secano, y en menor medida modifica suelo urbano consolidado.

Cabe destacar que por el suelo no urbanizable discurre la acequia del Hospital, ubicada en el centro del ámbito, y la acequia El Burgo de Ebro ubicada en la esquina sureste. Estas acequias no tienen servicio aguas abajo y, según el sindicato de riegos, pueden ser eliminadas en el proceso de transformación de estos suelos.

Al norte del sector y dentro del mismo, por el denominado Camino de En medio y fuera de la zona urbanizada del Polígono El Espartal, discurren unas infraestructuras de abastecimiento y de gas, que hay que integrar en el espacio público resultante.

Existen las correspondientes redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones en el área del polígono “El Espartal”. No obstante, la nueva actividad de centro de datos tiene unos requerimientos de potencia eléctrica, telecomunicaciones y suministro de agua superiores a los disponibles en la urbanización existente.

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.

Al suroeste del ámbito hay una serie de construcciones agrícolas: la señalada en azul, que queda fuera, y dentro las señaladas en verde y magenta. La primera es la denominada Torre de Pradas, se trata de un tipo de construcción agrícola típica de las zonas rurales del entorno de las huertas zaragozanas, y las directrices de ordenación del territorio de Aragón consideran la conservación de este tipo de construcciones como testimonios de una actividad económica y social pasada, y así ha sido recomendado por el Departamento de Patrimonio Cultural. Por lo tanto, al calificar este edificio y su entorno como equipamiento, el Ayuntamiento podrá darle el uso público que considere de acuerdo con las normas urbanísticas. La zona de corrales, en magenta, se encuentra en avanzado estado de abandono y será derribará.



Ilustración 1. Construcciones al suroeste del ámbito

3.2.6. Determinaciones del PGOU

El municipio de El Burgo de Ebro cuenta como figura de planeamiento con el Plan General de Ordenación Urbana cuyo texto refundido (TR-PGOU) fue aprobado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 24 de mayo de 2013, y cuyas normas fueron publicadas en el BOPZ de fecha 10 de julio de 2013.

Los suelos que conforman el ámbito territorial de este documento tienen la clasificación urbanística de Suelo No Urbanizable Genérico de ecosistema productivo agrario, agricultura en el regadío (SNU-G/RG) y de Suelo Urbano Consolidado industrial en su lado este.

El PGOU no preveía el desarrollo de la totalidad de este ámbito como suelo urbanizable ni urbano, no estaba delimitado, por tanto no existen determinaciones específicas para este sector más allá de las condiciones generales para el Suelo No Urbanizable Genérico y para las actuaciones de interés público previstas en este tipo de suelo. Por otro lado, la parte del Suelo Urbano Consolidado de tipo industrial que absorbe el ámbito sí que tiene regulación específica.

El suelo afectado es genérico y no dispone de ningún tipo de protección, por tanto el desarrollo del PIGA está alineado con las determinaciones previstas por el PGOU, y sigue los canales previstos por la legislación vigente.

3.2.7. Estructura de la propiedad

Los suelos a que afecta el Plan Parcial están integrados por un total de 47 parcelas diferenciadas e inicialmente distribuidas entre 12 titulares diferentes. En la tabla siguiente se relacionan las parcelas dentro del ámbito, con la superficie completa sin identificar la parte situada dentro del ámbito.

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m²)	TITULARIDAD
3715102XM9031N	29552	Ayuntamiento de El Burgo de Ebro
50062A00900005	80663	Joaquín Molinos Follos
50062A00900006	2300	Joaquín Molinos Follos
50062A00900007	6180	Gaspar Molinos Quintín
50062A00900009	11891	José Luis Sánchez Pérez
50062A00900010	2908	Gregorio Girón Colera, Gregorio Girón Pérez, Lidia Girón Colera
50062A01000010	1874	Gregorio Girón Colera, Gregorio Girón Pérez, Lidia Girón Colera
50062A00900011	1116	Gregorio Girón Colera, Gregorio Girón Pérez, Lidia Girón Colera
50062A01000011	4165	Gregorio Girón Colera, Gregorio Girón Pérez, Lidia Girón Colera
50062A01000012	1233	-

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m²)	TITULARIDAD
50062A00900012	1303	Gregorio Girón Colera, Gregorio Girón Pérez, Lidia Girón Colera
50062A01000013	4383	Gregorio Girón Colera, Gregorio Girón Pérez, Lidia Girón Colera
50062A00900013	1457	Gregorio Girón Colera, Gregorio Girón Pérez, Lidia Girón Colera
50062A00900014	3483	Gregorio Girón Colera, Gregorio Girón Pérez, Lidia Girón Colera
50062A00900015	4348	Gregorio Girón Colera, Gregorio Girón Pérez, Lidia Girón Colera
50062A00900016	5210	Miguel Ángel Girón Pérez, Gregorio Girón Pérez, César Girón Pérez, Luis Mambona Girón, Eduardo Mambona Girón
50062A00900017	4078	Gregorio Girón Colera, Gregorio Girón Pérez, Lidia Girón Colera
50062A00900018	4495	José Luis Palud Guiu, Isabel Ezquerra Palud, María Reyes Ezquerra Palud, José Luis Ezquerra Palud, Emilio Jorge Ezquerra Palud
50062A00900019	6894	Manuel Palud Lucas
50062A00900020	7568	Gregorio Girón Colera, Gregorio Girón Pérez, Lidia Girón Colera
50062A00900021	81297	Gregorio Girón Colera, Gregorio Girón Pérez, Lidia Girón Colera
50062A00900022	44337	Gregorio Girón Colera, Gregorio Girón Pérez, Lidia Girón Colera
50062A01000022	3974	Emilia Pérez Abadía
50062A01000023	1907	Emilia Pérez Abadía
50062A00900057	23134	Gaspar Molinos Quintín
50062A00900058	38285	Gaspar Molinos Quintín
50062A01000065	3485	Gregorio Girón Colera, Gregorio Girón Pérez, Lidia Girón Colera
50062A00900073	2275	Joaquín Molinos Follos
50062A00900074	2300	Joaquín Molinos Follos
50062A00900082	4044	Gregorio Girón Colera, Gregorio Girón Pérez, Lidia Girón Colera
50062A00900085	3854	Gregorio Girón Colera, Gregorio Girón Pérez, Lidia Girón Colera
50062A00900088	5451	José Luis Palud Guiu, Isabel Ezquerra Palud, María Reyes Ezquerra Palud, José Luis Ezquerra Palud, Emilio Jorge Ezquerra Palud
50062A01000093	3410	Gregorio Girón Colera, Gregorio Girón Pérez, Lidia Girón Colera
50062A01000114	1913	Gregorio Girón Colera, Gregorio Girón Pérez, Lidia Girón Colera
002522100XM80F0001OG	887	Gregorio Girón Colera, Gregorio Girón Pérez, Lidia Girón Colera
002522100XM80F0001OG	887	Joaquín Molinos Follos, Gaspar Molinos Quintín
002522200XM80F0001KG	1657	Gaspar Molinos Quintín
002522200XM80F0001KG	1657	Gaspar Molinos Quintín
50062A009090020000TF	1695	-
50062A009090030000TM	961	Sindicato de la Comunidad de Regantes de El Burgo de Ebro
50062A009090050000TK	590	Sindicato de la Comunidad de Regantes de El Burgo de Ebro

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m²)	TITULARIDAD
50062A009090060000TR	247	Sindicato de la Comunidad de Regantes de El Burgo de Ebro
50062A009090070000TD	5466	-
50062A009090080000TX	907	Sociedad Anónima Industrias Celulosa Aragonesa
50062A010090100000TY	64	Sindicato de la Comunidad de Regantes de El Burgo de Ebro
50062A008090160000TY	1585	Sociedad Anónima Industrias Celulosa Aragonesa
50062A009090040000TO	4925	Ayuntamiento de El Burgo de Ebro

3.3. Características del ámbito de suelo urbano limítrofe

Desde la aprobación en julio de 2020 del primer PIGA para el desarrollo de tres centros de datos en la Comunidad Autónoma de Aragón promovido por ADSS, esta compañía ha procedido a la construcción progresiva de las edificaciones e infraestructuras proyectadas, y su finalización está prevista en un futuro próximo.

No obstante, en el término municipal de El Burgo de Ebro, por razones de garantía del suministro eléctrico, fue necesario prever nuevas conexiones a la red eléctrica, así como la ejecución de un centro de seccionamiento para la interconexión entre la parcela situada en el Polígono “El Espartal II” y la ampliación de la subestación “El Espartal” proyectada por Red Eléctrica Española dentro del Plan de Desarrollo de la Red de Transporte de Energía Eléctrica 2021-2026. Esta situación sobrevenida es la que motivó la elaboración de un documento de adaptación urbanística que modificó el PIGA.

Así, las dos parcelas de suelo urbano incluidas en el ámbito, una calificada como Servicio de Infraestructuras privado y la otra como zona verde, han sido definidas recientemente por la modificación no sustancial nº 1 del Plan de Interés General “Proyecto de Interés General de Aragón sobre la implantación de centros de datos en la Comunidad Autónoma de Aragón a propuesta de Amazon Data Services Spain”, aprobada el pasado mes de junio. Esta infraestructura, además de resolver el suministro a los centros de datos existentes, podrá dar servicio a estos suelos; por lo tanto, es oportuno incorporarla al resto de la parcela de nueva ordenación.

La superficie de las parcelas afectadas en suelo urbano, situadas en el antiguo sector industrial 13/14B son:

Sector	Parcela	Superficie (m²)	Sup. en el nuevo sector	Sup. Edificable
13/14B	Servicio Infraestructuras (SI-PR)	27.188,55	27.188,55	1.359,43
	Espacio libre público (EL-3)	39.305,36	22.575,15	-
		66.493,91	49.763,70	

3.4. Suelo urbano industrial al norte de El Espartal.

La red de vertido de aguas pluviales y de refrigeración propuesta del nuevo centro de datos se conectará al alcantarillado existente y verterá al río Ebro al norte del Polígono “El Espartal” según se describe en el proyecto técnico correspondiente. Su trazado discurre por unos viales que soportan un elevado tráfico de camiones ligado a las actividades industriales del polígono. Las obras de construcción de ese vertido tendrán impacto en la operativa de las empresas y, tras un análisis con SAICA, ICT y el Ayuntamiento, se prevé la construcción de un nuevo viario y la mejora de la curva de otro, para mitigar el impacto que puedan tener. Este viario se plantea como una solución permanente que mejorará las condiciones actuales y futuras del conjunto de este polígono.

Para que esto sea posible, es preciso adaptar suelos actualmente clasificados en el sector 14A como zonas verdes o como servicios de infraestructura, ambos de dominio público, y también de zonas verdes en el sector 13/14B. Tal y como se describe en la documentación gráfica de este documento.

En el planeamiento del sector 14A las parcelas situadas más al norte está grafiadas como una trama verde clara, y forman parte de la red viaria y aparcamientos del sector. Estos espacios de reserva se preveían como remate de las diferentes parcelas donde poder incorporar aparcamientos. Esto se ha ido haciendo en varias de ellas como se puede ver en la siguiente imagen. Por lo tanto, la ejecución de un viario en esa zona no alteraría su calificación ni su uso actual.



Ilustración 2. Imagen de esta zona, con asterisco las parcelas de reserva que han sido transformadas en aparcamiento

La superficie inicial de estas parcelas de suelo urbano, así como la superficie afectada por la actuación, son:

Sector	Parcela	Superficie (m²)	Sup. Afectada (m²)
14A	Servicio de Infraestructuras (SI)	4.841,70	616,43
	Espacio libre público (EL-1)	12.035,15	381,15
	Espacio libre público (EL-3)	3.599,67	507,40
13/14B	Espacio libre público (EL-1)	1.545,90	483,83
			1.988,81

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 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, debiendo realizar el Ayuntamiento de El Burgo de Ebro las actuaciones administrativas pertinentes en relación a los bienes demaniales de su titularidad (zonas verdes, viario, caminos públicos, etc.) que se vean afectados para su desafectación y posterior cesión a ADSS, en su caso, o su relocalización conforme a la normativa urbanística en particular, en relación al Camino del Hospital.

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

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

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

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

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

Para resolver urbanísticamente de la forma más adecuada posible la zona de borde entre el nuevo suelo urbanizable y el suelo urbano existente es necesario hacer algunas actuaciones en el suelo consolidado con el objetivo de darle continuidad al suelo industrial y poder concentrar las zonas verdes.

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 13/14B El Espartal para resolver el vial de conexión y las zonas de borde de estos suelos.
- La compensación de la zona verde de dominio público perdida en el Sector 13/14B 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.
- Resolver en la zona de los sectores existentes, el paso de las infraestructuras y la mejora del viario que permita su ejecución sin afectar a actividad de las industrias de El Espartal.

4.3. Alternativas, caracterización funcional y justificación del modelo elegido

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

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

5. Ordenación pormenorizada

5.1. Descripción de la ordenación

5.1.1. Descripción de la ordenación del nuevo sector

El PIGA delimita el Sector marcado en los planos y lo ordena pormenorizadamente a través de este instrumento de desarrollo. La superficie ordenada de este sector denominado “El Espartal III” es de 437.075,00 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. La ordenación propuesta supone la transformación urbanística de la mayoría del ámbito, ahora clasificado como suelo no urbanizable genérico, y resulta necesario actuar sobre parte de los suelos urbanos del Sector 13/14B para lograr el espacio necesario para la nueva industria tecnológica e integrarla en la trama urbana industrial existente. Con esta actuación se absorbe el área de Servicios Infraestructuras Privado (SI-PR) y se integra también parte de la zona verde (EL-3) del antiguo sector 13, ambas objeto de la primera modificación del PIGA I,

En el perímetro noroeste y sudoeste de la nueva parcela industrial se distribuyen las zonas verdes como espacios de transición con el medio rural, ya muy antropizado por todas las infraestructuras viarias y ferroviarias que hay en esos lados.

Por el entorno de la zona verde sudoeste se da continuidad al camino existente que sirve de acceso a la nueva parcela de equipamiento que se califica para preservar la Torre de Pradas y que será de cesión al municipio.

Se prevé a su vez el completar el viario al noreste del sector ampliando el espacio público existente en el Polígono El Espartal.

5.1.2. Descripción de la adaptación en el Sector “El Espartal” (13/14B y 13A)

Como se ha indicado, en el extremo norte del polígono El Espartal es necesario realizar unos ajustes para el paso de las infraestructuras previstas y para que su ejecución afecte a la operativa de las empresas instaladas.

El trazado de este nuevo viario supone la pérdida de suelo público destinado a zonas verdes y sistemas de infraestructuras. Para ello se prevé su sustitución por una superficie equivalente de zonas verdes en el nuevo sector que se delimita. La falta de continuidad de la parcela de infraestructuras no supone un problema en tanto que las infraestructuras existentes ya están situadas a ambos lados del nuevo viario y así ha sido confirmado tanto con los usuarios del polígono como con el Ayuntamiento.

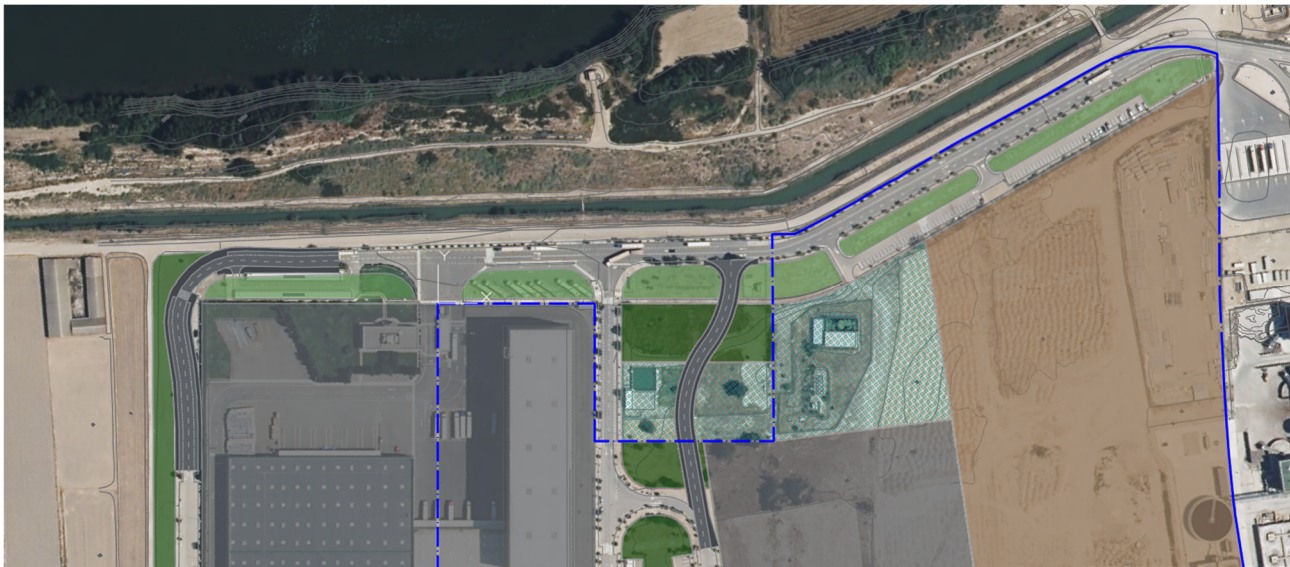


Ilustración 3. Relación de la modificación y las infraestructuras existentes en la parcela de infraestructuras.

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.

La Antigua Carretera de Castellón, en la medida en que es un bien de dominio y uso público y se va a mantener su uso como viario en la nueva ordenación, no computarán a efectos de edificabilidad según lo previsto en el artículo 130 del TRLUA. Al no estar afectado por la Ley de Carreteras tampoco procede su clasificación como sistema general o suelo no urbanizable de especial protección de carreteras.

El Plan Parcial establece una edificabilidad de 110.000 m². De estos, 1.359,43 m² provienen de la edificabilidad de la parcela SI-PR (0,05 m²/m²), del suelo urbano consolidado del sector 13/14B, y por lo tanto no suponen nuevas cesiones de aprovechamiento. Los 108.640,57 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.

Considerando el conjunto del sector y toda la edificabilidad prevista, incluyendo la parte que antes era suelo urbano consolidado, el aprovechamiento medio del conjunto del sector es de 0,1963 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.

La superficie mínima de reserva del 8% sobre los 387.311,30 m² hay que incrementarla en lo necesario para compensar la pérdida de espacios públicos señalados en los apartados 0 y 3.4 de esta memoria en concepto de zonas verdes y servicios de infraestructuras.

Como se ha indicado anteriormente, debido a las particularidades de la ordenación resultante y las características de la única parcela de uso lucrativo prevista, y según lo previsto en el Artículo 54, apartado 6

del TRLUA, en estas normas se establece un módulo de reserva especial para la reserva de aparcamientos. Así en las normas de este plan se incluye la excepción total al cumplimiento del estándar requerido de aparcamientos, esto es, no hay obligación alguna de reservar un mínimo de plazas de aparcamiento en espacio público.

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

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

6. Descripción de la urbanización

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

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

- Acondicionamiento y urbanización de los espacios públicos resultantes de la ordenación.
- Urbanización del camino existente que da acceso a la Torre de Pradas, incluyendo su iluminación.
- Construcción de la acera del ramal de la carretera ARA-1 que colinda con el sector.
- Ampliación de la zona del viario al noreste, , demoliendo la antigua acequia de riego, e integrándola con la urbanización del polígono.
- Demolición de las antiguas construcciones 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

Para facilitar la lectura las modificaciones en suelo urbano consolidado, se indica en cada sector el origen que la ocasiona, bien sea la delimitación del nuevo sector o bien la ruta de las infraestructuras hacia el norte.

7.1.1. Suelo Sector 13/14B. Polígono El Espartal (Suelo Urbano consolidado).

Las parcelas que se han modificado quedan con la siguiente superficie.

Sector	Calificación	Superficie (m²)	Origen
13/14B	Espacio libre público (EL-1)	1.164,80	Ruta servicios
	Espacio libre público (EL-3)	16.730,21	Nuevo sector
		17.792,28	

7.1.2. Suelo Sector 14A. Polígono El Espartal (Suelo Urbano consolidado).

Las parcelas que se han modificado quedan con la siguiente superficie.

Sector	Calificación	Superficie (m²)	Origen
14A	Servicio Infraestructuras / SI		
	SI-1.1	1.790,31	Ruta servicios
	SI-1.2	2.434,96	Ruta servicios
	Espacio libre público / EL-1	11.654,00	Ruta servicios
	Espacio libre público / EL-3		
	EL-3.1	1.944,16	Ruta servicios
	EL-3.2	1.148,11	Ruta servicios
		18.971,54	

7.1.3. Nuevo Sector “El Espartal III”

Calificación / Parcela	Superficie parcela (m²)	Sup. Edificable (m²)
Sistema de espacios libres		
DV-ZV/1	30.252,36	s/PGOU
DV-ZV/2	19.274,65	s/PGOU
		49.527,01
Sistema de equipamientos		
DE-PA/1	7.273,27	s/PGOU
Sistema viario		
DI-VI/1	6.322,41	----
DI-VI/2	5.147,61	----
		11.470,02
Industria tecnológica de logística		
LI-T/1	368.804,70	110.000
Total Sector	437.075,00	110.000

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 El Burgo de Ebro de 0,7. Considerando el cálculo del aprovechamiento incluyendo tanto la parte de suelo y la edificabilidad que proviene del suelo urbano consolidado, y deduciendo los suelos de dominio público que no generan edificabilidad (superficie 3.350,48 m²), el aprovechamiento medio teórico es:

$$A_{m\text{ sector}} = \frac{\sum(\text{Sup. constr. por uso} \times \text{Coef. Homogenización})}{\text{Sup. del sector} - \text{sup. dominio público}} = \frac{110.000 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ UA/m}^2}{437.075,00 \text{ m}^2 - 3.350,48 \text{ m}^2} = 0,1775$$

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

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 de zonas verdes a compensar procedente del Sector 13/14B, así como las correspondientes a las zonas verdes y parcela de infraestructuras pública del Sector 14^a.

Las siguientes tablas justifica el cumplimiento de dicha cesión, además de la compensación de las zonas verdes afectadas por la transformación del suelo urbano consolidado:

Mínimo exigible (m²)	
Sistema de espacios libres o equipamientos	
8% de 387.311,30 m²	30.984,90
Espacios a compensar del Sector 13/14A	
Servicio Infraestructuras (SI)	616,43
Espacio libre público (EL-1)	381,15
Espacio libre público (EL-3)	507,40
Espacios a compensar del Sector 14B	
Espacio libre público (EL-1)	483,83
Espacio libre público (EL-3)	22.575,15
	55.548,86
Previsto “El Espartal III”	
Sistema de espacios libres	49.527,01
Sistema de equipamientos	7.273,27
	56.800,28

En Zaragoza, a 7 de noviembre de 2024



Sergio Marta Villagrasa
Arquitecto

DN-NU. NORMAS URBANÍSTICAS

No se introduce ningún cambio en la normativa urbanística del ámbito de suelo urbano. La normativa del nuevo sector denominado “El Espartal III” es la recogida en este apartado.

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 El Burgo de Ebro (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 complemente, 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 complemente, 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.

No obstante, habida cuenta que el proyecto que desarrolla las necesidades específicas de la única parcela lucrativa del sector, contempla la construcción de una Estación Depuradora de las Aguas Residuales generadas por la actividad prevista no procede la aplicación de dicho canon.

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 El Burgo de Ebro” los terrenos delimitados como tales en el plano de información PI-1, clasificados por el vigente PGOU como Suelo Urbano Consolidado y Suelo No Urbanizable Genérico.

La superficie total del ámbito objeto de esta ordenación pormenorizada es de 437.075,00 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
 - o Espacios Libres y Zonas verdes públicos DV-ZV
 - o Viario DI-VI
 - o Equipamiento DE-PA
- Zona de actividades productivas
 - o Industrias tecnológicas de logística LI-T

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

Título 6. Normas particulares de zonas y sistemas

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

Artículo 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 300.000 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 para cada parcela se muestra en la siguiente tabla.

Calificación / Parcela	Sup. Edificable (m ²)
Uso Industrial logístico para industrias tecnológicas	
LI-T/1	110.000,00
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 cumbre no podrá superar en más de 6,00 m. el límite anterior. Por razones

funcionales de la instalación podrán autorizarse alturas superiores con el sólo límite de la necesidad justificada, siempre que tal excepción no afecte a un porcentaje superior del 10% de lo ocupado por la edificación es en su conjunto.

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

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

Artículo 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.

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 El Burgo de Ebro.

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 El Burgo de Ebro.

Artículo 41. Condiciones particulares

En el ámbito de este documento urbanístico, los usos previstos en el equipamiento serán compatibles con la zona industrial en la que se ubican y con la presencia cercana del ferrocarril. Para ello, se evitará la implantación de usos acústicamente sensibles y, en el caso de que esto no fuera posible, el equipamiento incorporará las medidas de protección acústica necesarias para su correcto funcionamiento.

Por su proximidad a un entorno industrializado, se prohíbe la instalación que supongan la presencia continua de personas en el mismo, como los residenciales o asistenciales.

Capítulo 4. Condiciones del sistema local viario

Artículo 42. Condiciones generales

Las condiciones del sistema serán las previstas en normativa del Plan General de Ordenación Urbana de El Burgo de Ebro.

Artículo 43. 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 y urbanización.
- Edificación: el plazo máximo para iniciar obras de edificación es de 4 años.

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 El Burgo de Ebro 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	50062		
PROVINCIA	Zaragoza		
MUNICIPIO	El Burgo de Ebro		
NÚCLEOS O ENTIDADES			
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	24,86	Km²	
POBLACIÓN	2.567	hab.	2021 año
DENSIDAD DE POBLACIÓN	103	hab/km²	
Nº DE VIVIENDAS	1.673	viv.	2021 año
Nº DE HOGARES (Viviendas principales)	1.061	hogares	año
REDACTOR	INGENNUS URBAN CONSULTING SLP		
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	CARTOGRAFÍA MUNICIPAL		

2) CLASIFICACIÓN DE SUELO

SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	-4,97	Ha	-0,20%	
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	0,00	Ha	0,00%	
	TOTAL	-4,97	Ha	-0,20%	
SUELO URBANIZABLE	DELIMITADO (SUZ-D)	43,70	Ha	1,76%	
	NO DELIMITADO (SUZ-ND)	0,00	Ha	0,00%	
	TOTAL	43,70	Ha	1,76%	
SUELO NO URBANIZABLE	GENÉRICO (SNU-G)	-38,73	Ha	-1,56%	
	ESPECIAL (SNU-E)	0,00	Ha	0,00%	
	TOTAL	-38,73	Ha	-1,56%	
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.	0,00	Ha	0,00%	
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	0,00%	
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	0,00%	
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.	-2,25	Ha	-0,09%	
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	0,00%	
	DE INFRAESTRUCTURAS	-2,71	Ha	-0,11%	

2.2. Ficha de sectores

TITULO DEL TRABAJO	Documento de Adaptación Urbanística		
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR / U.E.	----		
NOMBRE DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN	EL ESPARTAL III		
FECHA	oct-24		
1) DATOS GENERALES			
CÓDIGO INE	50062		
PROVINCIA	Zaragoza		
MUNICIPIO	El Burgo de Ebro		
NÚCLEOS O ENTIDADES			
REDACTOR	SERGIO MARTA (INGENNUS URBAN CONSULTING, SLP)		
2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE TOTAL	43,7075	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	0,26	m²/m²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	0,196	m²/m²	
VIVIENDA PROTEGIDA %	0%	%	
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN	1	años	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
3) ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	76.048,40	m²	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO TOTAL	110.000,00	m²	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PROPIETARIO	99.000,00	m²	
APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN	11000,00	m²	
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	4,95	Ha
	DE EQUIPAMIENTOS	0,72	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 TANTEO Y RETRACTO	-		
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	0	viv
	PROTEGIDAS	0	viv
	TURÍSTICAS	0	viv
	TOTALES	-	viv
PLAZOS	URBANIZACIÓN	4	años
	CESIÓN	1	años
	EDIFICACIÓN	10	años

DN-ESE. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. Objetivo

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

2. Información básica

2.1. Antecedentes legales

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

Por su parte, el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón -DL 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón-, establece como contenido de los planes parciales el estudio de equilibrio económico-financiero en las Haciendas Públicas locales como consecuencia de las mayores cargas que conlleve 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 2.630.000 €.

A los costes de obras del polígono señaladas, se añade el coste de las conexiones exteriores del mismo que pasarán a titularidad municipal, y que fundamentalmente se corresponden con las obras de la mejora de la infraestructura del ciclo de agua y que ascienden a 10.537.362 €.

Los costes de ejecución material y contrata son los siguientes:

Obras de urbanización	2.630.000,00 €
Infraestructura de agua	10.537.362,00 €
Total ejecución material	13.167.362,00 €
13 % gastos generales	1.711.757,06 €
6% beneficio industrial	790.041,72 €
Total ejecución por contrata	15.669.160,78 €

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:

Costes indirectos = 10% s/Presupuesto Contrata = 1.566.916,08 €

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, al contar con una planta de tratamiento de aguas residuales dentro de la parcela, no se genera canon de saneamiento ya que desde la parcela no se vierten aguas que tengan que ser tratadas posteriormente.

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	15.669.160,78 €
Costes indirectos	1.566.916,08 €
Total	17.236.076,86 €

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 del Burgo de Ebro, se establece lo siguiente:

- Clasificación CNAE: 6311 / IAE: 845: Explotación electrónica por terceros
- Cuota:
 - Tarifas aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre.
 - Población de derecho inferior a 5000 hab.
 - Ponderación de cuota = 1,29
 - Coef. corrector por volumen de facturación = 2,00
 - Coeficientes contemplados en el artículo 10 de la Ordenanza.
 - Coef. situación = 1
- Bonificaciones: Existe una bonificación de hasta un 90% cuando se trata de obras, instalaciones o actividades que hayan sido declaradas de interés municipal por fomento de empleo por el Pleno del Ayuntamiento. No se han considerado en este caso.

Se ha considerado la superficie construida prevista como el elemento tributario a considerar, en este caso 110.000 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 m²	Sup. Computable	Valor
0 a 500 m²	0,096162	500	48,08
500,1 a 3.000 m²	0,078132	2.500	195,33
3.000,1 a 6.000 m²	0,060101	3.000	180,30
6.000,1 a 10.000 m²	0,054091	4.000	216,36
Exceso de 10.000 m²	0,048081	100.000	4.808,10
			5.448,18

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

Cuota final = 5.448,18 x 1,29 x 2,00 x 1 = 14.056,30 €

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 El Burgo de Ebro cuantifican este impuesto del siguiente modo:

- Base imponible: Valor catastral de los inmuebles.
- Tipo de gravamen: Artículo 2 de la Ordenanza = 0,50%
- Bonificaciones aplicables: Existe una bonificación de hasta un 90% cuando se trata de obras, instalaciones o actividades que hayan sido declaradas de interés municipal por fomento de empleo.

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 €/m² x 368.804,70 m²	= 4.425.656,40 €
Vuelo:	106 €/m² x 110.000,00 m²	= 11.660.000,00 €
Suma		16.085.656,40 €

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:

$$16.085.656,40 \text{ €} \times 0,50 \times 0,86 = 6.916.832,25 \text{ €}$$

Para determinación de las cuotas correspondientes, el tipo aplicable en el Ayuntamiento para bienes de naturaleza urbana es 0,50%, como ya se ha dicho, por lo que resultaría el siguiente ingreso anual:

$$\text{IBI anual} = 0,50 \% \times 6.916.832,25 \text{ €} = 34.584,16 \text{ €/año}$$

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 (€/m²/año)	Superficie (m²)	Total (€)
Zonas verdes	0,40 €/m²	49.527,01	19.810,80
Espacios viales	1,65 €/m²	11.470,02	18.925,53
Total			38.736,34

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 6,02 €/m² de suelo (considerando la superficie total del Sector). La suma de ambos conceptos, adquisición más urbanización, asciende a 13,02 €/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 68.270,30 m². Se produce entonces un incremento del valor patrimonial de la administración de:

$$\text{Incremento patrimonial} = 68.270,30 \text{ m}^2 \times 13,02 \text{ €/m} = 888.693,20 \text{ €}$$

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:

$$\text{Suelo} \quad 12 \text{ €/m}^2 \times 10\% \text{ s/} 110.000 \text{ m}^2 / 0,40 = 330.000 \text{ €}$$

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 anuales	
– Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)	14.056,30 €
– Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	34.584,16 €
• Incremento patrimonial	
– Suelos dotacionales	888.693,20 €
– Cesión del 10% del aprovechamiento	330.000,00 €

- 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. 1/1/2.500
PI-3 - CALIFICACIÓN DEL SUELO	e. 1/1/2.500
PI-4 - ESTRUCTURA CATASTRAL	e. 1/1/2.500
PI-5 – PLANO TOPOGRÁFICO	e. 1/1/2.500
PI-6 - SERVICIOS URBANOS EXISTENTES	e. 1/1/2.500
PI-7 - AFECCIONES SECTORIALES	e. 1/1/2.500

Planos de ordenación

PO-1 – CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	e. 1/1/2.500
PO-2 – SECTOR “EL ESPARTAL III”. CALIFICACIÓN	e. 1/1/2.500
PO-3 – SECTORES 13/14B Y 14ª. CALIFICACIÓN	e. 1/1/1.000
PO-4 – PLANO DE CONJUNTO	e. 1/1/2.500



El Burgo de Ebro

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

ADSSSL

ARUP

www.arup.com

INGENINUS

www.ingeninus.com

AUTORES:


Sergio María Villagrana, Arquitecto

PROYECTO:

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN
TOMO V.1 EL BURGO DE EBRO
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

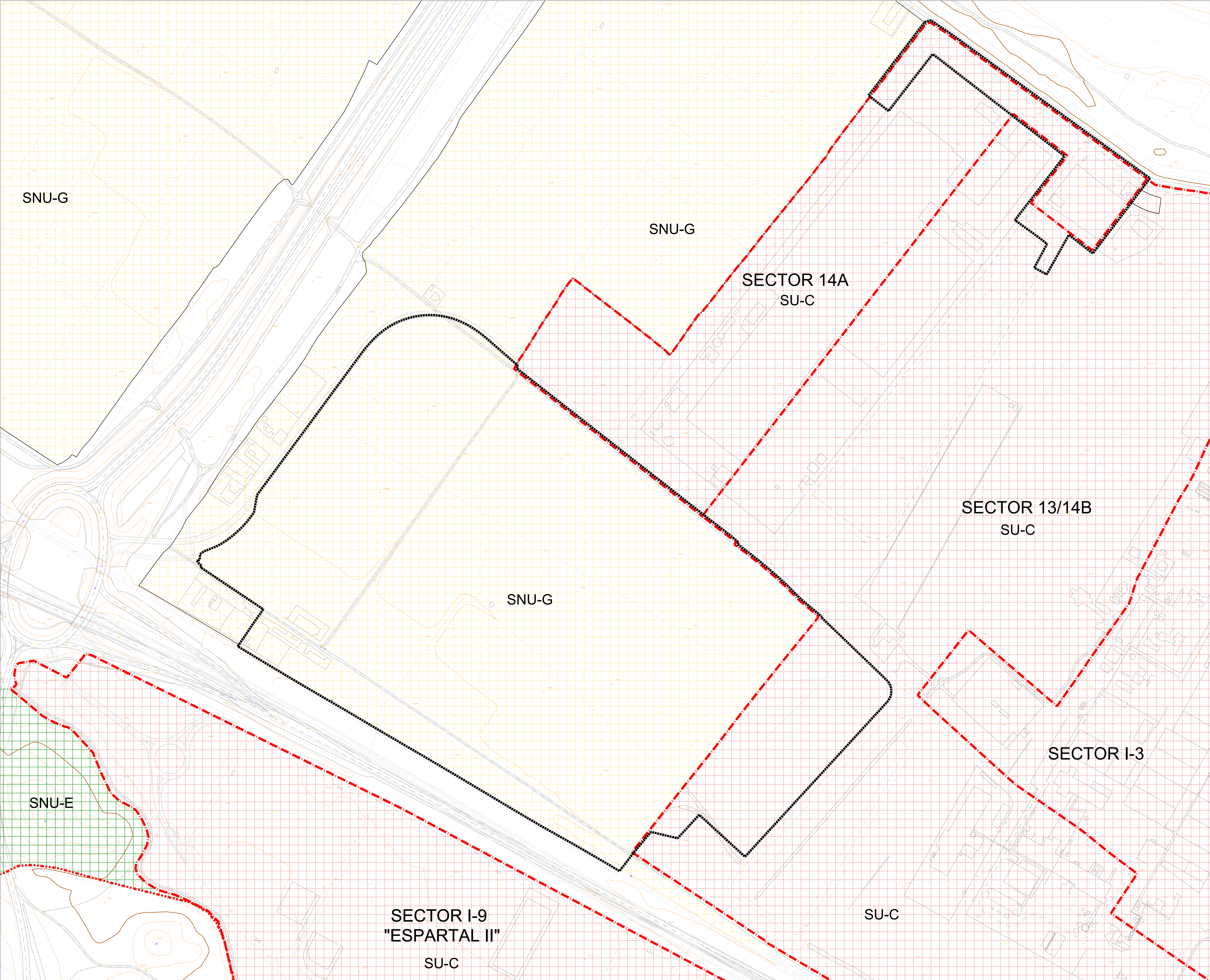
TÍTULO:

PLANOS DE INFORMACIÓN
EMPLAZAMIENTO
ÁMBITO DEL PIGA

PLANO NO:

PI-1

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



LEYENDA

- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
- SU-C SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SNU-G SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO
- SNU-E SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

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

INGENINUS

www.arup.com

www.ingeninus.com

AUTORES:

Sergio María Villagrasa, Arquitecto

PROYECTO:

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN
TOMO V.1 EL BURGO DE EBRO
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:

PLANOS DE INFORMACIÓN
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PLANO NO:

PI-2

ARCHIVO NO:

BDE-ARP-XX-XX-DR-TP-00002

TAMAÑO:

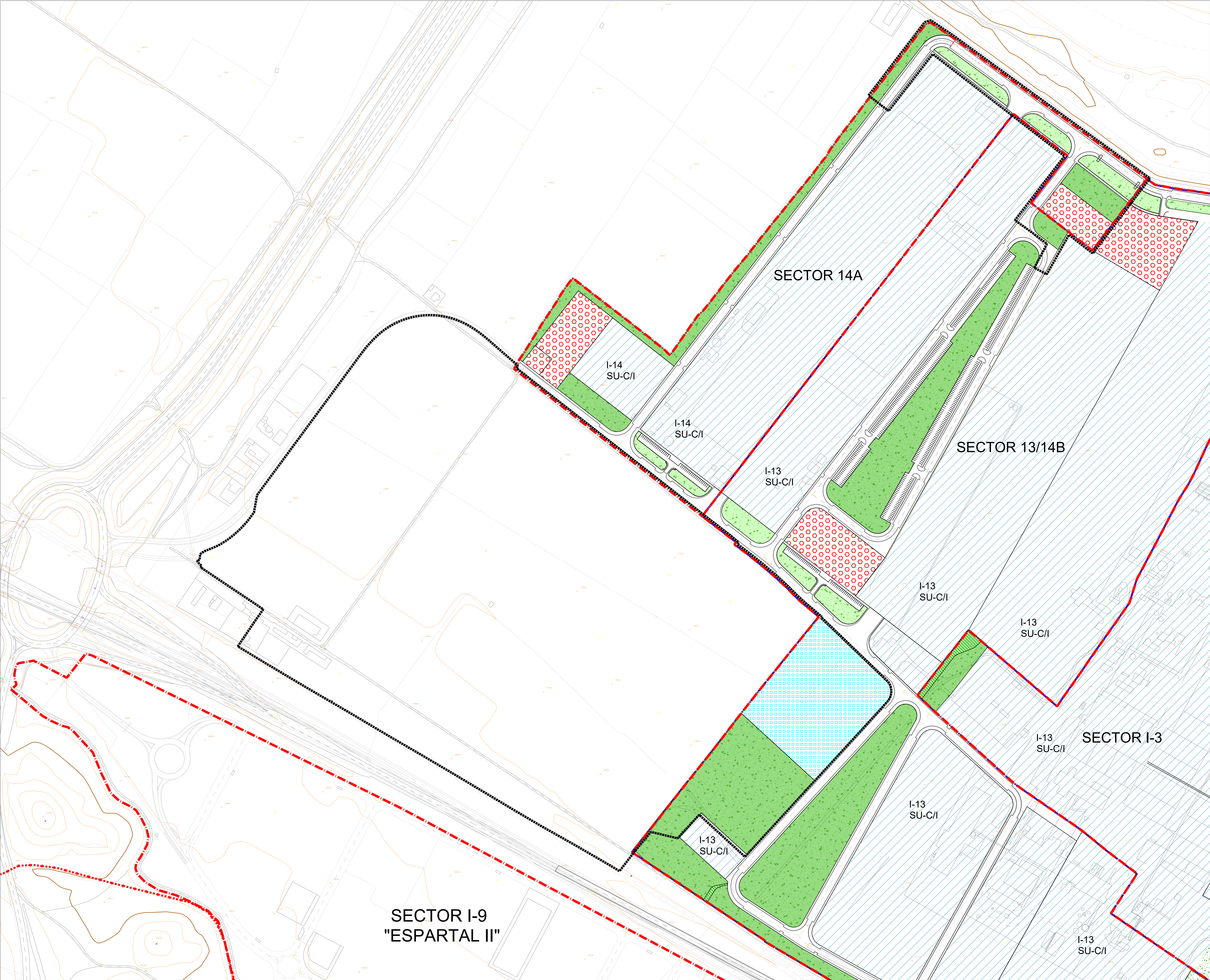
ISO A1

ESCALA:

1/2500

REV:

0



LEYENDA

DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.

DELIMITACIÓN SECTORES

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

SU-C/I SUELO URBANO CONSOLIDADO INDUSTRIAL

SG-DV/ZV SIST. GENERAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

SG-DE SISTEMA GENERAL DOTACIÓN EQUIPAMIENTOS

SI-PR SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS (PRIVADO)

RESERVA DE ESPACIOS LIBRES

NOTA

NO forma parte del cómputo de reservas de Zonas Verdes

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
INGENINUS

www.arup.com

www.ingeninus.com

AUTORES:

Sergio María Villagrasa, Arquitecto

PROYECTO:

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN
TOMO V.1 EL BURGO DE EBRO
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:

PLANOS DE INFORMACIÓN
CALIFICACIÓN DEL SUELO

PLANO NO:

PI-3

ARCHIVO NO:

BDE-ARP-XX-XX-DR-TP-00003

TAMAÑO:

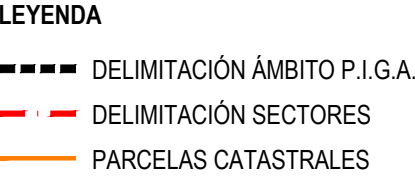
ISO A1

ESCALA:

1/2500

REV:

0



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

AUTORES:

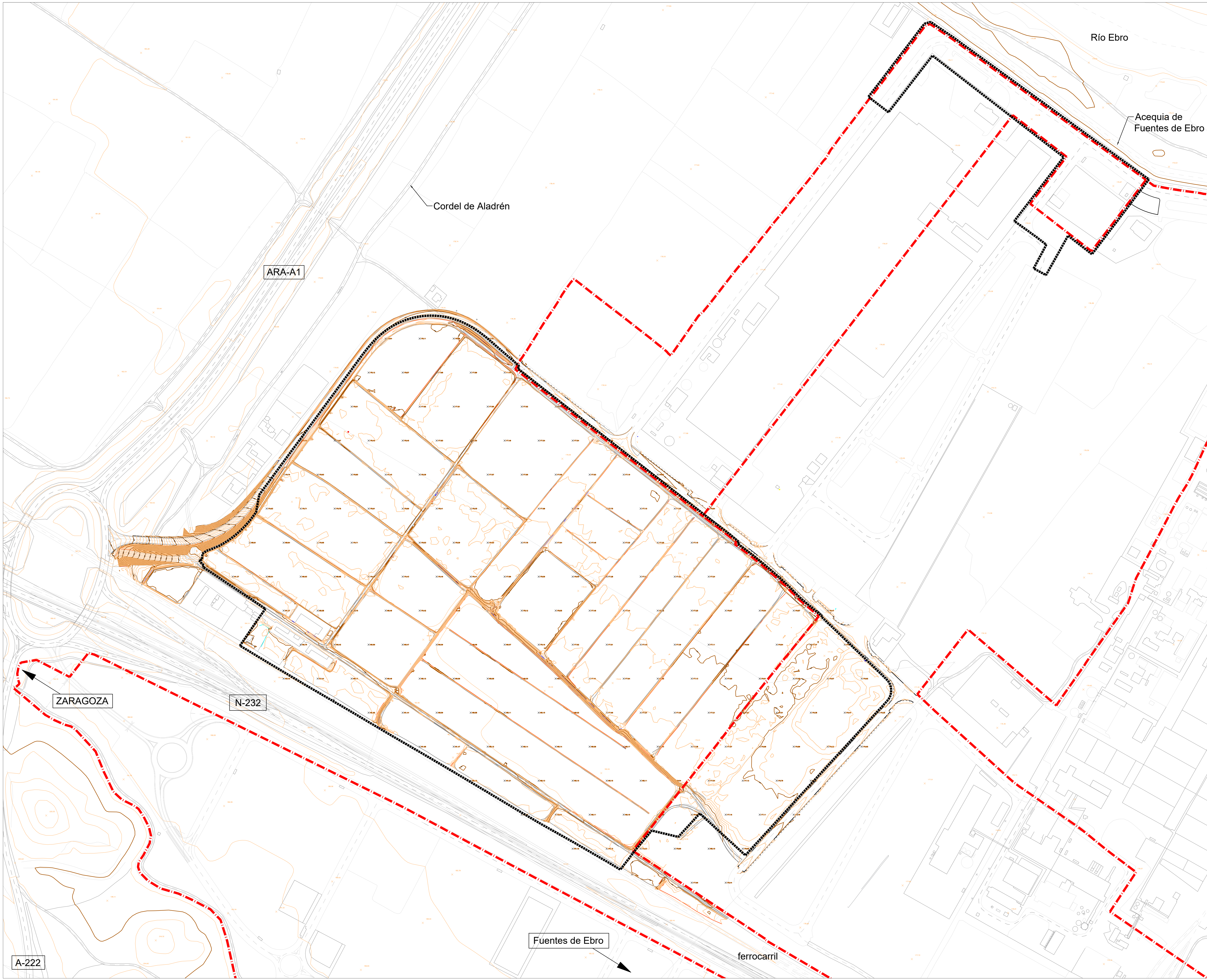


Sergio Marta Villagrasa. Arquitecto

TÍTULO:	PLANOS DE INFORMACIÓN ESTRUCTURA CATASTRAL
---------	---

ARCHIVO NO: BDE-ARP-XX-XX-DR-TP-00004

TAMAÑO:	ISO A1	ESCALA:	1/2500	REV:	0
---------	--------	---------	--------	------	---



LEYENDA

--- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.

- - - DELIMITACIÓN SECTORES

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
INGENINUS

AUTORES:

Sergio María Villagrasa, Arquitecto

PROYECTO:

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN
TOMO V.1 EL BURGO DE EBRO
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:

PLANOS DE INFORMACIÓN
TOPOGRÁFICO

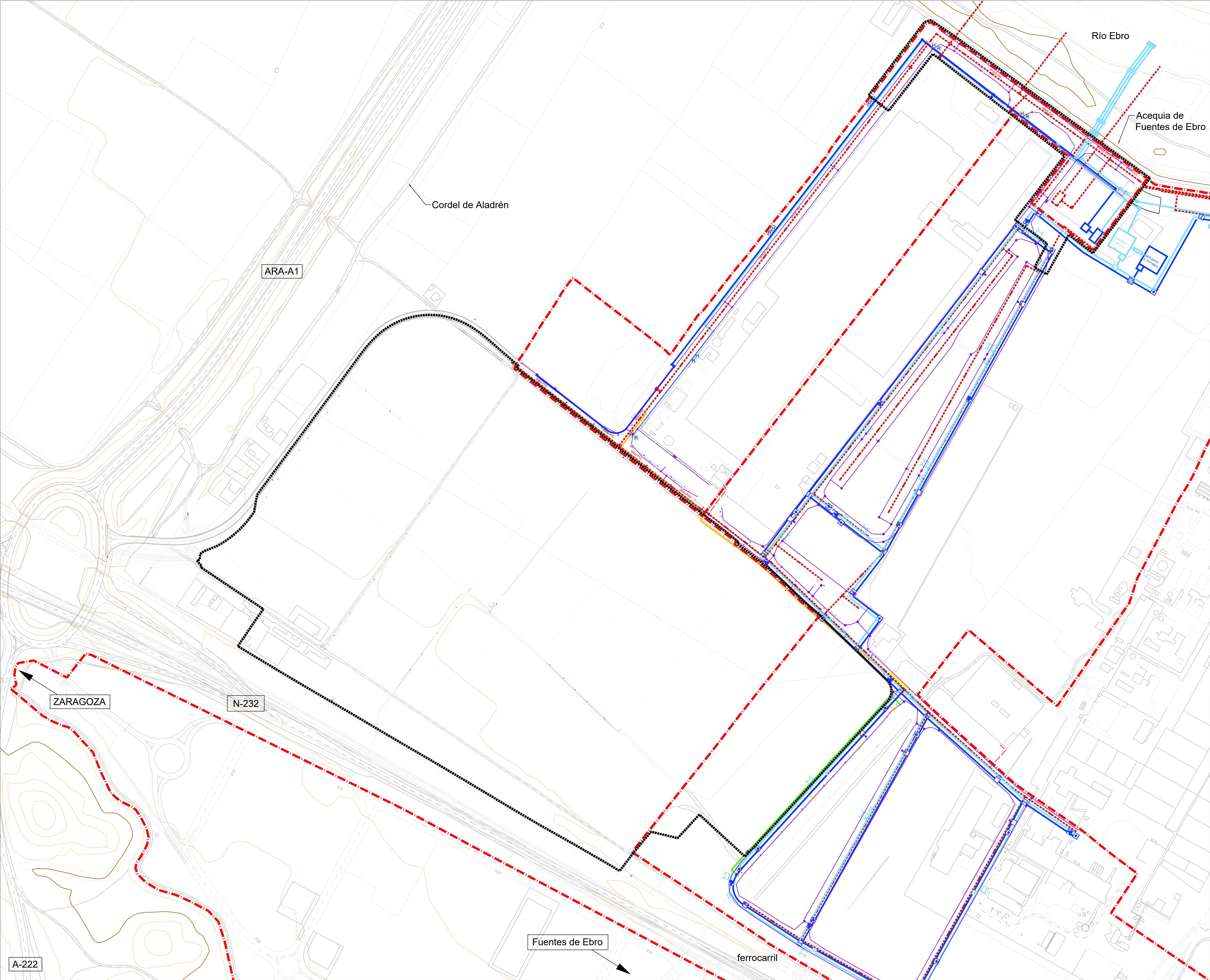
PLANO NO:

PI-5

ARCHIVO NO:

BDE-ARP-XX-XX-DR-TP-00005

TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/2500 REV: 0



- LEYENDA
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
 - DELIMITACIÓN SECTORES
 - INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
 - RED BAJA TENSIÓN EXISTENTE
 - ACEQUIAS EXISTENTES
 - RED DE GAS EXISTENTE
 - DISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES
 - RED ELÉCTRICA AÉREA
 - RED DE ABASTECIMIENTO
 - RED DE SANEAMIENTO
 - RED DE ALUMBRADO

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

INGENINUS

www.arup.com

www.ingeninus.com

AUTORES:



Sergio María Villagrasa, Arquitecto

PROYECTO:

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN
TOMO V.1 EL BURGO DE EBRO
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:

PLANOS DE INFORMACIÓN
SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

PLANO NO:

PI-6

ARCHIVO NO:

BDE-ARP-XX-XX-DR-TP-00006

TAMAÑO:

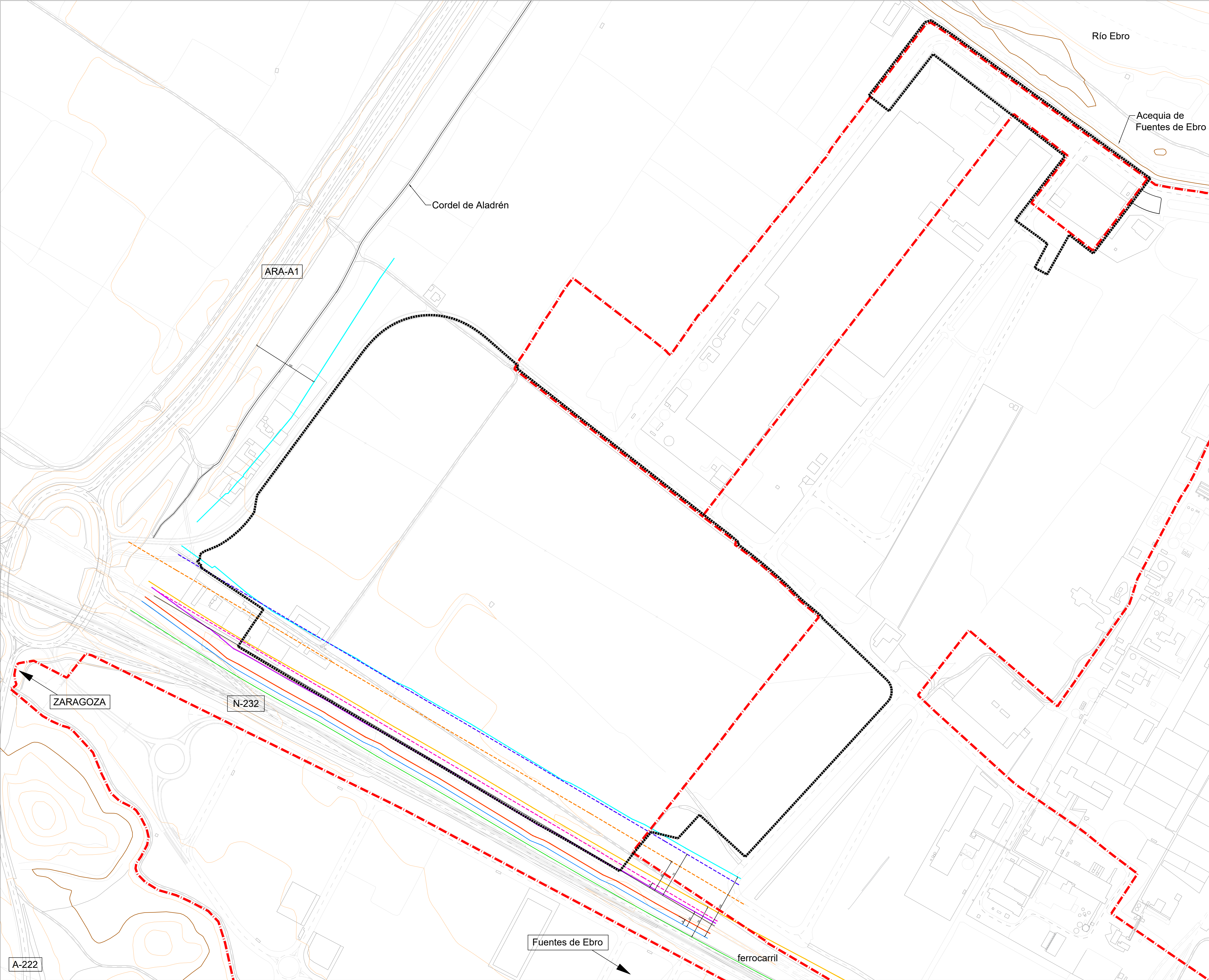
ISO A1

ESCALA:

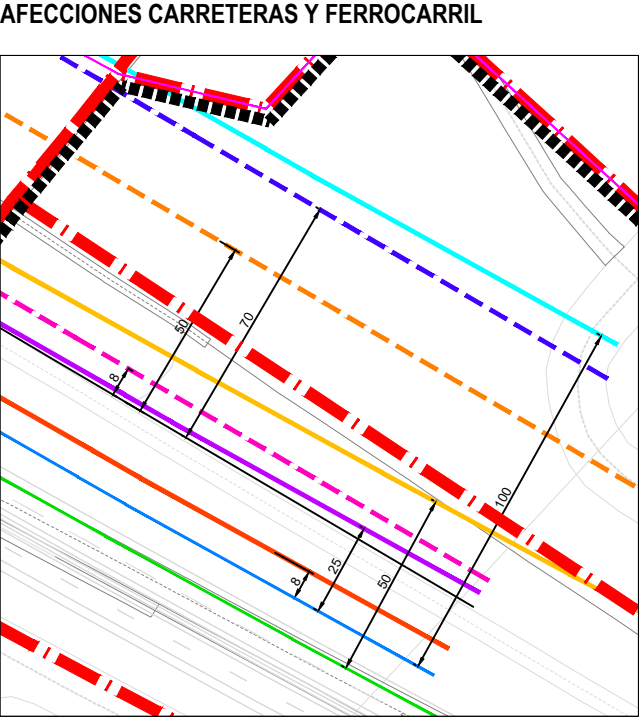
1/2500

REV:

0



- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
 - DELIMITACIÓN SECTORES
 - AFECCIONES SECTORIALES**
 - CORDEL DE ALADRÉN
 - ARISTA EXTERIOR EXPLANACIÓN (CARRETERAS)
 - ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA (CARRETERAS)
 - LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO (CARRETERAS)
 - LÍMITE DE SERVIDUMBRE (CARRETERAS)
 - LÍMITE DE EDIFICACIÓN (CARRETERAS)
 - LÍMITE DE AFECCIÓN (CARRETERAS)
 - LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO (FERROCARRIL)
 - LÍMITE DE EDIFICACIÓN (FERROCARRIL)
 - ZONA DE PROTECCIÓN (FERROCARRIL)



E:1/2000

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

INGENINUS

www.arup.com

www.ingenius.com

AUTORES:

Sergio María Villagrasa, Arquitecto

PROYECTO:

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN
TOMO V.1 EL BURGO DE EBRO
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:

PLANOS DE INFORMACIÓN
AFECCIONES SECTORIALES

PLANO NO:

PI-7

ARCHIVO NO:

BDE-ARP-XX-XX-DR-TP-00007

TAMAÑO:

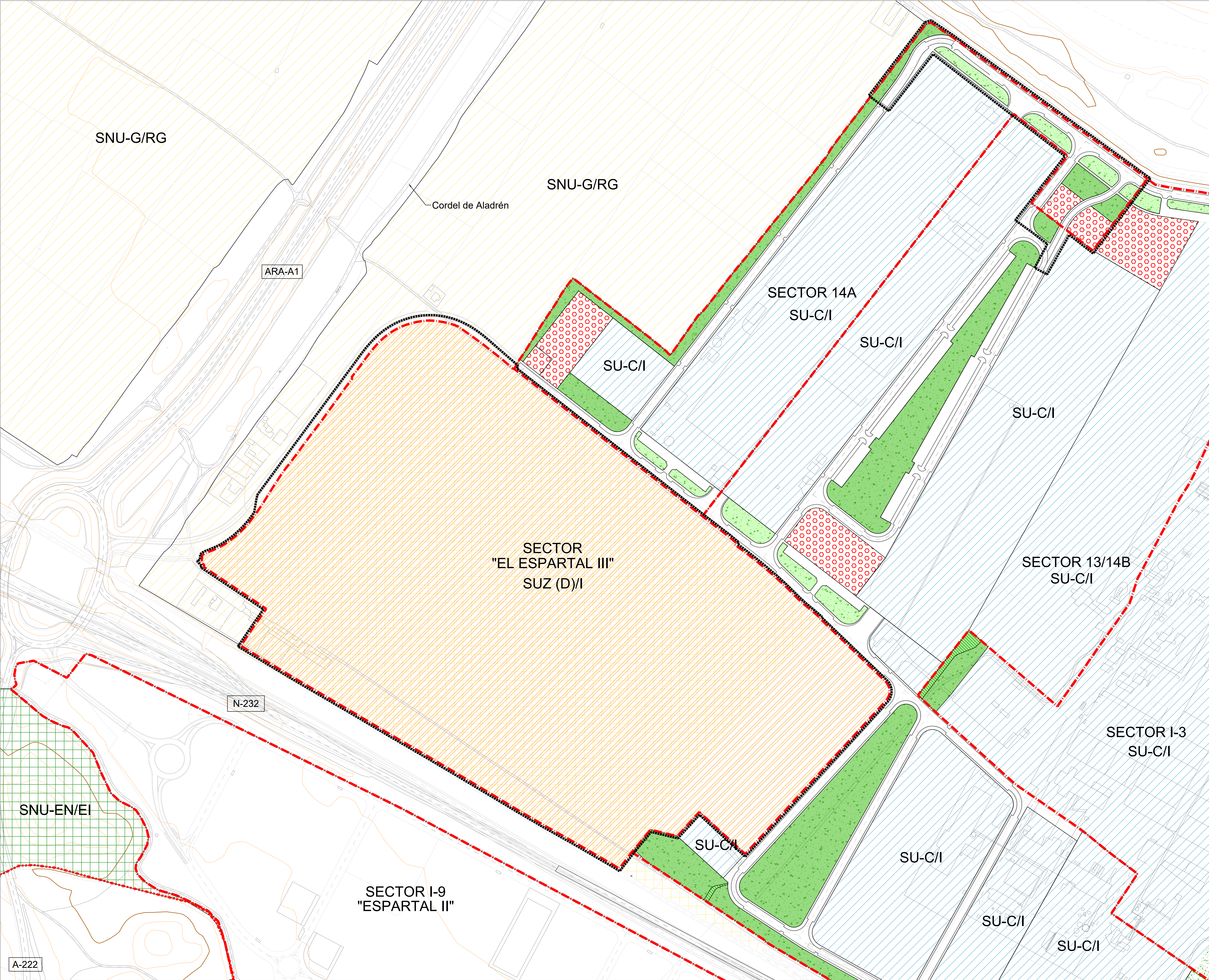
ISO A1

ESCALA:

1/2500

REV:

0



LEYENDA

DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.

DELIMITACIÓN SECTORES

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

SUELO URBANO CONSOLIDADO INDUSTRIAL

SU-C/I SUELO URBANO CONSOLIDADO INDUSTRIAL

SG-DV/ZV SIST. GENERAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

SG-DE SISTEMA GENERAL DOTACIÓN EQUIPAMIENTOS

SI-PR SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS (PRIVADO)

RESERVA DE ESPACIOS LIBRES

VIARIO

SUELO URBANIZABLE

SUZ-D/I SUELO URBANIZABLE DELIMITADO INDUSTRIAL

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

SNU-EN/EI Protección del ecosistema natural.
Krascheninnikovia ceratoides

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

SNU-G/RG Ecosistema productivo agrario. Agricultura en el regadío

NOTA

NO forma parte del cómputo de reservas de Zonas Verdes

N

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

www.arup.com

INGENINUS

www.ingeninus.com

AUTORES:

Sergio María Villagrasa, Arquitecto

PROYECTO:

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN
TOMO V.1 EL BURGO DE EBRO
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:

PLANOS DE ORDENACIÓN
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

PLANO NO:

PO-1

ARCHIVO NO:

BDE-ARP-XX-XX-DR-TP-00008

TAMAÑO:

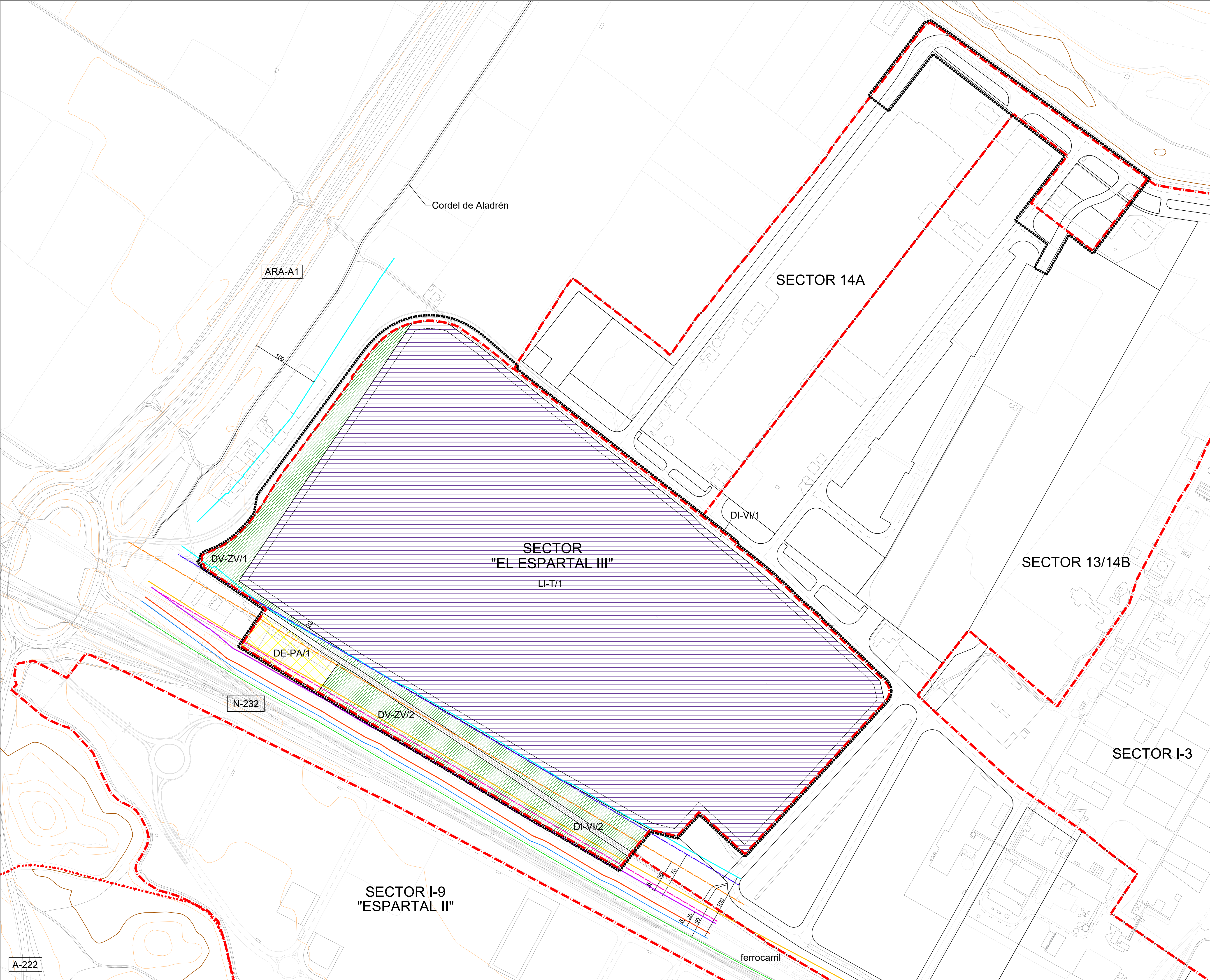
ISO A1

ESCALA:

1/2500

REV:

0



- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
 - DELIMITACIÓN SECTORES
 - LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
- SECTOR "EL ESPARTAL III"**
- RETRANQUEOS MÁXIMOS (10m)
 - LI-T INDUSTRIAS TECNOLÓGICAS DE LOGÍSTICA
 - DV-ZV ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
 - DE-PA EQUIPAMENTOS
 - DI-VI VIARIO
- AFECCIONES SECTORIALES**
- CORDEL DE ALADRÉN
 - ARISTA EXTERIOR EXPLANACIÓN (CARRETERAS)
 - ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA (CARRETERAS)
 - LÍMITE DE EDIFICACIÓN (CARRETERAS)
 - LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO (CARRETERAS)
 - LÍMITE DE SERVIDUMBRE (CARRETERAS)
 - LÍMITE DE AFECCIÓN (CARRETERAS)
 - LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO (FERROCARRIL)
 - LÍMITE DE EDIFICACIÓN (FERROCARRIL)
 - ZONA DE PROTECCIÓN (FERROCARRIL)

REV 0

FECHA 31OCT2024

DESCRIPCION PLANEAMIENTO, APROBACIÓN INICIAL

DRN | ENG | CHK | APP 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

www.arup.com

INGENINUS

www.ingeninus.com

AUTORES:

Sergio María Villagrasa, Arquitecto

PROYECTO:

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN
TOMO V.1 EL BURGO DE EBRO
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:

PLANOS DE ORDENACIÓN
SECTOR "EL ESPARTAL III". CALIFICACIÓN

PLANO NO:

PO-2

ARCHIVO NO: BDE-ARP-XX-XX-DR-TP-00009

TAMAÑO: ISO A1

ESCALA: 1/2500

REV: 0



LEYENDA

DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.

DELIMITACIÓN SECTORES

SECTOR 13/14B Y SECTOR 14A

SU-C/I SUELO URBANO CONSOLIDADO INDUSTRIAL

DV/ZV ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

SG-DE SISTEMA GENERAL DOTACIÓN EQUIPAMIENTOS

VIARIO

NOTA

NO forma parte del cómputo de reservas de Zonas Verdes



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

www.arup.com

INGENINUS

www.ingeninus.com

AUTORES:

Sergio María Villagrasa, Arquitecto

PROYECTO:

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN
TOMO V.1 EL BURGO DE EBRO
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:

PLANOS DE ORDENACIÓN
SECTORES 13/14B Y 14A. CALIFICACIÓN

PLANO NO:

PO-3

ARCHIVO NO:

BDE-ARP-XX-XX-DR-TP-000010

TAMAÑO:

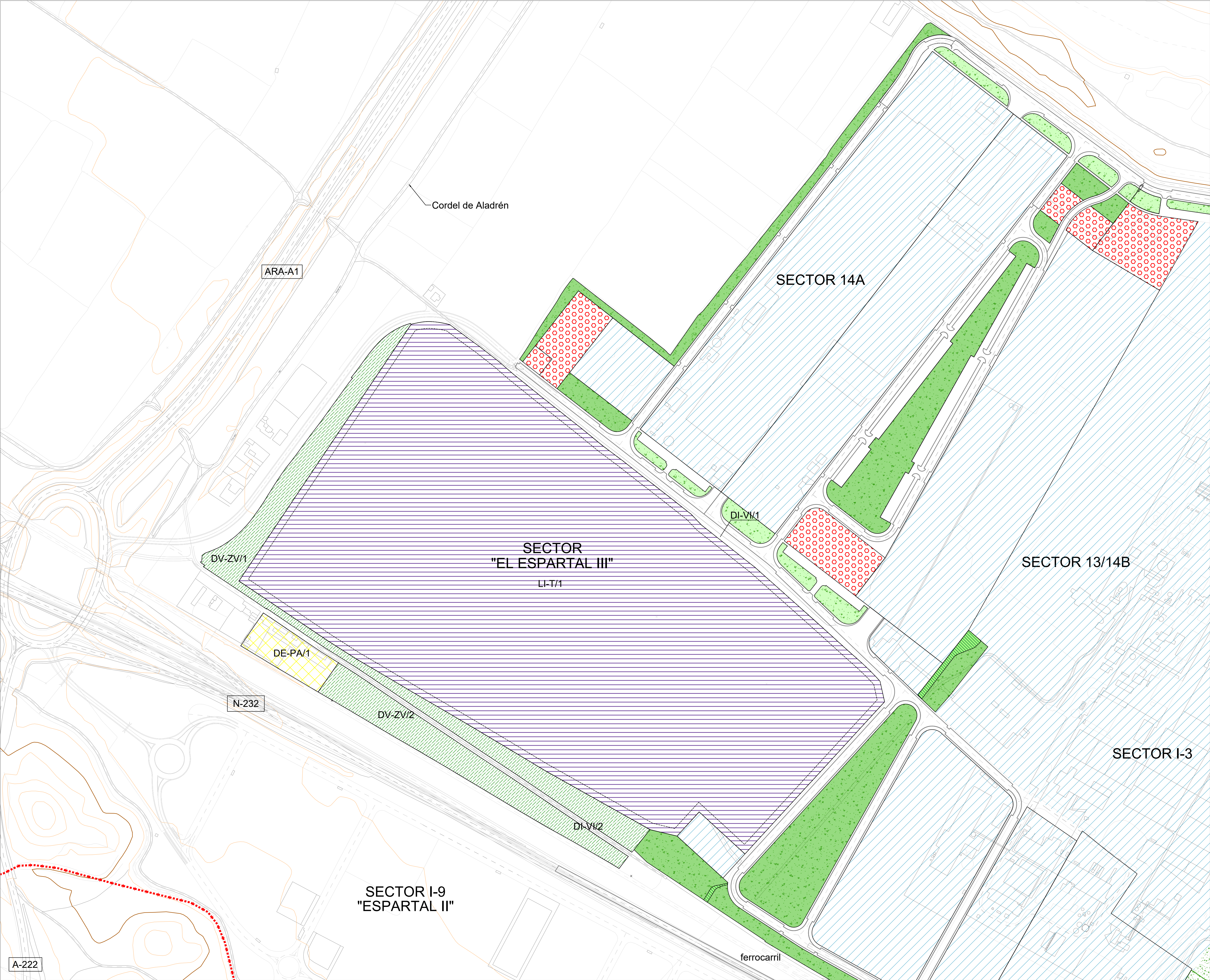
ISO A1

ESCALA:

1/1000

REV:

0



LEYENDA

--- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

SECTOR "EL ESPARTAL III"

RETRANQUEOS MÁXIMOS (10m)

LI-T INDUSTRIAS TECNOLÓGICAS DE LOGÍSTICA

DV-ZV ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

DE-PA EQUIPAMIENTOS

DI-VI VIARIO

SECTOR 13/14B Y SECTOR 14A

SU-CI SUELO URBANO CONSOLIDADO INDUSTRIAL

SG-DV/ZV SIST. GENERAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

SG-DE SISTEMA GENERAL DOTACIÓN EQUIPAMIENTOS

SI-PR SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS (PRIVADO)

RESERVA DE ESPACIOS LIBRES

VIARIO

NOTA

NO forma parte del cómputo de reservas de Zonas Verdes

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

INGENINUS

www.arup.com

www.ingeninus.com

AUTORES:

Sergio María Villagrasa, Arquitecto

PROYECTO:

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN
EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN
TOMO V.1 EL BURGO DE EBRO
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:

PLANOS DE ORDENACIÓN
PLANO DE CONJUNTO

PLANO NO:

PO-4

ARCHIVO NO:

BDE-ARP-XX-XX-DR-TP-00011

TAMAÑO:

ISO A1

ESCALA:

1/2500

REV:

0