

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

\*\*\*

**TOMO VI ZARAGOZA-LA CARTUJA**

\*\*\*

**TOMO VI.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](http://arup.com)

## Contenido

---

<b>DN-MJ. MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	<b>5</b>
1. <b>Antecedentes</b>	<b>5</b>
2. <b>Justificación de la procedencia de su formulación</b>	<b>6</b>
2.1. Iniciativa y objeto del documento	6
2.2. Procedencia de su formulación, oportunidad y conveniencia	6
2.3. Marco jurídico	6
3. <b>Ámbito del PIGA y situación actual de los suelos</b>	<b>8</b>
3.1. Ámbito del PIGA y del sector de planeamiento	8
3.2. Características del nuevo sector de planeamiento.	8
3.3. Características del ámbito de suelo urbano y cruce de la val	11
4. <b>Criterios y objetivos generales</b>	<b>12</b>
4.1. Objetivo de la ordenación	12
4.2. Consideraciones generales	12
4.3. Alternativas a la implantación de los suelos	13
5. <b>Ordenación pormenorizada</b>	<b>14</b>
5.1. Descripción de la ordenación	14
5.2. Edificabilidad, aprovechamiento y ocupación de los suelos lucrativos	14
5.3. Reserva de suelo de uso público y cesión de aprovechamiento	14
6. <b>Descripción de la urbanización</b>	<b>16</b>
7. <b>Cumplimiento de estándares y determinaciones urbanísticas</b>	<b>17</b>
7.1. Resumen de los datos relativos a la ordenación	17
7.2. Cálculo del aprovechamiento medio	18
7.3. Cumplimiento de los estándares urbanísticos y cesiones de aprovechamiento	18
<b>DN-NU. NORMAS URBANÍSTICAS</b>	<b>19</b>
<b>DN-PE. PLAN DE ETAPAS</b>	<b>29</b>
<b>DN-AX. ANEXOS</b>	<b>30</b>
1. <b>Informe de evaluación de impacto de género</b>	<b>30</b>
1.1. Fundamentación y objeto	30
1.2. Análisis del contexto	31
1.3. Evaluación del impacto de género	31
2. <b>Fichas NOTEPA</b>	<b>32</b>
2.1. Ficha de datos generales de planeamiento	32
2.2. Ficha de sectores	33
<b>DN-ESE. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</b>	<b>34</b>
1. <b>Objetivo</b>	<b>34</b>
2. <b>Información básica</b>	<b>34</b>
2.1. Antecedentes legales	34

2.2.	Administraciones afectadas	34
3.	Estimación de los plazos	34
4.	Viabilidad de la actuación	34
4.1.	Estudio económico de los costes de urbanización	34
4.2.	Cuantificación del incremento de ingresos corrientes	36
4.3.	Cuantificación de los gastos corrientes de mantenimiento	37
4.4.	Cuantificación del incremento patrimonial	38
4.5.	Resumen del impacto sobre la Hacienda Pública derivado del Sector	38
5.	Conclusión	40
	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (DG)	41

# DN-MJ. MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 1. Antecedentes

Con fecha 17 de diciembre de 2019 se firmó el Convenio marco de colaboración entre el Gobierno de Aragón y “Amazon Data Services Spain, S.L.”, publicado en el Boletín Oficial de Aragón núm. 28 de 11 de febrero de 2020.

El citado convenio establecía el marco adecuado y coordinado de colaboración para la implantación por parte de Amazon Data Services Spain, S.L. en la Comunidad Autónoma de Aragón, de tres Centros de Datos conectados entre sí como apoyo de los servicios cloud de “Amazon Web Services” (AWS).

Tras la consideración de varios emplazamientos en España, ADS SPAIN se decidió finalmente por la Comunidad de Aragón como la ubicación de preferencia, incluyendo los tres centros de datos en los municipios de Huesca, Villanueva de Gállego y El Burgo de Ebro, a promover como un Proyecto de Interés General de Aragón.

Tras el éxito de este, y ante la necesidad de ampliación de las infraestructuras, “Amazon Data Services Spain, S.L.” presentó al Gobierno de Aragón el proyecto de expansión de la Región AWS en Aragón de sus centros de datos. El pasado 22 de mayo de 2024, el Gobierno de Aragón declaró esta inversión de interés autonómico y de interés general de Aragón, y fue publicado en el Boletín Oficial de Aragón número 111 de fecha 29 de mayo de 2024. En dicha declaración se su tramitación se hará como Plan de Interés General de Aragón (en adelante “PIGA”),

## 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 Zaragoza 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 Zaragoza se corresponde con el señalado en los planos de información y ordenación que acompañan a este documento y situado en el entorno del barrio de La Cartuja. Este ámbito se completa con la parcela destinada a una estación de medida junto a la subestación eléctrica Montetorrero, con una superficie de 10.000 m<sup>2</sup>. La subestación no se incluye en este documento al ser un uso compatible con los suelos clasificados como suelo no urbanizable de esta zona y, por lo tanto, no requerir de adaptación urbanística alguna.

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 144,7 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 en enlace viario con la urbanización existente en el Polígono Empresarium.

### 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.

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

Esta zona se usaba para fines agrícolas o suelos baldíos, pero actualmente no hay ninguno de los suelos afectados en explotación. El terreno no está ubicado dentro o cerca de ningún área protegida nacional ni regional.

En general se trata de suelos fuertemente antropizados, y los usos agrícolas preexistentes eran principalmente de regadío, lo que ha implicado la consiguiente pérdida de parte de sus valores ambientales.

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

A continuación, se describe la caracterización del sector desde este punto de vista:

- **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 nor-oeste, 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

El Sector se sitúa en el 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 glacis, 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.

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

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.

El emplazamiento y parte de sus infraestructuras asociadas cruzan, o están en el entorno de algunos cauces de carácter temporal como el Barranco de Las Casetas y otros dos barrancos sin nombre. Todos estos cauces temporales pertenecen a la subcuenca del río Ebro.

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

- Características bióticas

En el entorno del Sector y sus alrededores, la vegetación dominante se compone de pastizales y matorrales, que cubren cerca del 40% del área de estudio (unas 1.658 Ha), mientras que el agregado de tierras dedicadas al cultivo (considerando tanto secano y regadío como cultivos arbóreos) se distribuye por el 30% del entorno. A esto cabría añadir el 20% que presenta ocupación artificial (áreas industriales, áreas residenciales, canteras, vertederos...) y parches de vegetación minoritaria como eriales, matorral mediterráneo, pastos y pinares, además de zonas definidas como 'complejos fluviales' situados en los entornos de los cauces principales que existen en el ámbito definido alrededor de las infraestructuras en estudio.

Dentro de la superficie donde se proyectan las infraestructuras no hay constancia de flora catalogada.

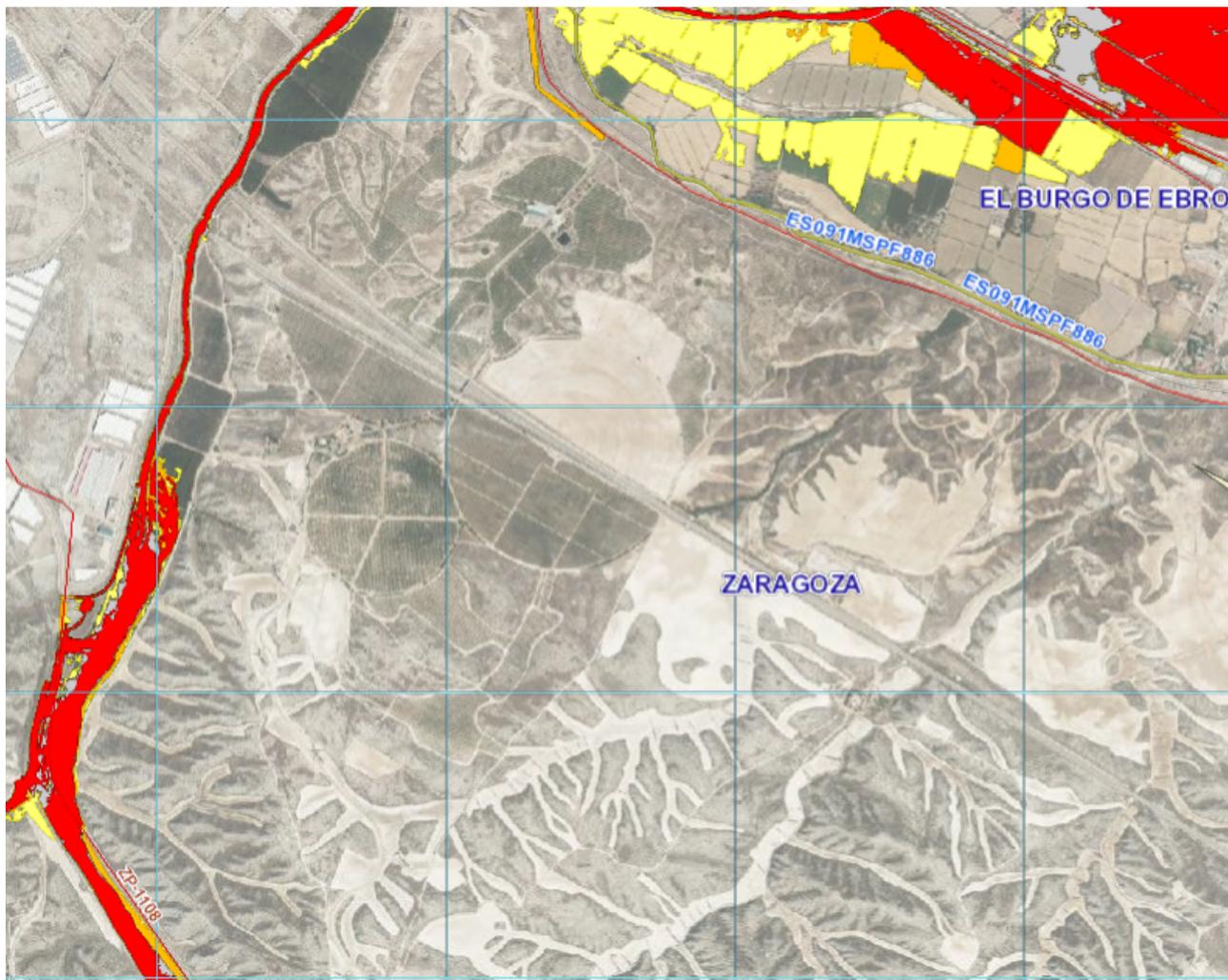
### 3.2.4. Afecciones sectoriales

En el ámbito de este Plan Parcial no hay incidencias sectoriales significativas.

Por el extremo norte del sector discurre la línea del ferrocarril de alta velocidad Zaragoza – Barcelona. Esto supone una afección parcial 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.

Por este motivo, durante la tramitación del presente Plan Parcial, dentro de la tramitación del PIGA, la DGA como administración competente en urbanismo para este caso, deberá solicitar el acuerdo previo favorable correspondiente al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Por otro lado, como muestra la siguiente imagen, el ámbito está fuera de las zonas inundables con periodo de retorno de 500 años, sin embargo, se prevé la construcción de un nuevo puente que cruce el Barranco de las Casetas para conectar el nuevo polígono con el existente de Empresarium. Se diseñará el puente de tal forma que sus apoyos no afecten a las zonas de inundación señaladas ni a la capacidad de drenaje del mismo.



**Ilustración 1. Imagen del área y zonas de inundación (T100, T500 y flujo preferente). Fuente: SITEBRO**

Será necesario tramitar la correspondiente autorización ante la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE) para informar el proyecto de urbanización.

### 3.2.5. Usos e infraestructuras existentes

Los usos preexistentes son en su mayor parte agrarios de regadío y secano, así como zonas esteparias sin uso, tal y como se indicaba anteriormente.

Dentro del ámbito existe un conjunto de edificaciones tradicionales con uso residencial vivienda y edificaciones auxiliares de recreo. Este Plan respetará su existencia y las integrará en la nueva ordenación.

Por su parte, como este es un nuevo ámbito para el desarrollo urbanístico, en el sector no existe ningún tipo de infraestructura pública, sí que las hay sin embargo en el Polígono Empresarium situado al oeste del emplazamiento.

Al norte y al sur de esta zona existen unos aerogeneradores en explotación. Por el centro del nuevo sector discurre una línea de media tensión que conecta estos con la subestación de vertido a la red, así como el viario de acceso y mantenimiento de los mismos. Dentro del alcance de las actuaciones contempladas en el PIGA se incluye tanto la modificación de la línea eléctrica como de la ruta de acceso a los aerogeneradores para que no pase por el interior de la nueva parcela privada.

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

### 3.2.6. Determinaciones del PGOU

El municipio de Zaragoza cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) cuyo Texto Refundido fue aprobado en el año 2007.

Los suelos que conforman el ámbito territorial del nuevo sector están clasificados como Suelo No Urbanizable Especial (SNU E) con las siguientes categorías: protección del ecosistema natural del suelo estepario - SNU EN (SE) y de vaguadas y barrancos – SNU EN (VB), productivo agrario de protección de la agricultura en el secano tradicional – SNU EP (S) y de los vales – SNU EP (V) y también terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias del sistema de comunicaciones - SNU ES (SCI).

El PGOU no preveía el desarrollo urbanístico de este ámbito. En él no existen determinaciones específicas más allá de las condiciones generales para el Suelo No Urbanizable y para las actuaciones de interés público previstas en el Art. 6.1.12 de las normas del PGOU.

### 3.2.7. Estructura de la propiedad

Los suelos a que afecta el nuevo sector forman parte de la parcela catastral 50900A072000050000YT de mayor tamaño.

## 3.3. Características del ámbito de suelo urbano y cruce de la val

En el extremo oeste del nuevo sector, se encuentra el denominado barranco de Las Casetas afectado por dominio público hidráulico. La delimitación del sector no incluye las zonas del fondo de la val por donde va a discurrir el vial de conexión del sector. No obstante es necesario cruzarlo, que deberá contar con las correspondientes condiciones y autorizaciones de la Confederación Hidrográfica del Ebro. Estos suelos están clasificados como Suelo No Urbanizable Especial con la categoría de protección del ecosistema natural de vaguadas y barrancos – SNU EN (VB) y productivo agrario de protección de los vales – SNU EP (V).

En el lado del Empresarium (Sector 88/2-1), la conexión viaria afecta a suelos pertenecientes al sistema local de espacios libres y al de viario. Los suelos afectados tienen el código 88.56/3 y 88.56/5, si bien su superficie no está desglosada por formar parte de una única parcela de superficie 422.552 m<sup>2</sup>.

## 4. Criterios y objetivos generales

### 4.1. Objetivo de la ordenación

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

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

### 4.2. Consideraciones generales

El Plan de Interés General de Aragón en su conjunto establece la ordenación urbanística, estructural y pormenorizada de la totalidad de la parcela, incorporando también los instrumentos de gestión precisos, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación, para afrontar la transformación urbanística de los terrenos, teniendo en cuenta además las adaptaciones necesarias en relación con la zona de Empresarium (Sector 88/2-1) afectada por la construcción de la nueva rotonda.

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

El tipo de actividad industrial 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.

Como consecuencia de los ajustes precisos en la zona de Empresarium para la ejecución de una rotonda que de acceso al sector conlleva una pérdida neta de suelo destinado a zona verde de dominio público. Para que esto no sea así, la pérdida de superficie de zonas verdes en el sector 88/2-1 se compensa con un incremento equivalente en el nuevo sector respecto a las reservas mínimas señaladas en la normativa urbanística vigente.

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 industrial. Para ello, se incorpora directamente la ordenación detallada del mismo con el mismo grado de detalle que un plan parcial, para evitar la tramitación del instrumento urbanístico de desarrollo.

- Los ajustes necesarios tanto en el Sector 88/2-1 como en la zona de la val entre ambos sectores, para incorporar el vial de conexión de estos suelos.
- La compensación de la zona verde de dominio público perdida en el sector 88/2-1 con el incremento correspondiente en el nuevo sector.
- La definición de las dotaciones locales que den servicio al Sector, garantizando y reforzando, en el caso de que resulte necesario, la capacidad de las redes municipales a las que se conectarán las infraestructuras.
- La incorporación en la normativa del sector de las condiciones necesarias para los objetivos perseguidos y en particular, la exención de reserva de aparcamientos en espacio público.

### **4.3. Alternativas a la implantación de los suelos**

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

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

## 5. Ordenación pormenorizada

### 5.1. Descripción de la ordenación

El PIGA delimita el sector marcado en los planos y lo ordena pormenorizadamente a través de este instrumento de desarrollo. La superficie de este sector denominado “Acampo del Marqués” es de 1.432.277,14 m<sup>2</sup>.

La ordenación propone una parcela resultante de uso industrial logístico para industrias tecnológicas con superficie suficiente para albergar el campus de centros de datos declarado de interés general, y dejando algo de espacio como reserva de ampliación futura de la instalación considerando las peculiaridades de la topografía existente.

El viario tiene un desarrollo longitudinal en dirección oeste-este. Conecta el nuevo sector con el cruce de las calles Albardín y Capitana a través de la construcción de una nueva rotonda en ese cruce y de un puente que cruza el Barranco de las Casetas. El viario se adapta a la topografía en la medida de lo posible para tratar de minimizar el movimiento de tierras y su impacto paisajístico.

En el paso sobre la val, fuera del ámbito del sector, se delimita un sistema general en suelo no urbanizable que queda adscrito a este sector, y que se corresponde con el trazado del acceso y el puente sobre el barranco de las Casetas que conecta con la rotonda del polígono Empresarium. Tiene una superficie de 4.894,38 m<sup>2</sup>. La urbanización de este sistema general se incluye como parte de los proyectos técnicos y las obras a realizar con cargo a estos suelos.

La ejecución de la rotonda, en el sector Sector 88/2-1, supone la pérdida de superficie de espacios libres para destinarla a viario. En concreto se modifican las parcelas identificadas como 88.67 y 88.69 del sistema de espacios libres y parte del viario. Esta superficie de 1.597,81 m<sup>2</sup> se compensa en este nuevo sector incrementando en esa cantidad el mínimo requerido por la normativa urbanística.

Con la delimitación de los nuevos suelos, se ajusta en la medida que se ven afectadas las diferentes áreas de suelo no urbanizable. En el frente del ferrocarril se ajusta la zona de dominio público a los límites reales facilitados por el gestor de la infraestructura.

### 5.2. Edificabilidad, aprovechamiento y ocupación de los suelos lucrativos

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

El Plan Parcial establece una edificabilidad de 195.000 m<sup>2</sup> para el sector, independientemente de su superficie. El aprovechamiento medio del sector, incluido los sistemas generales adscritos, es de 0,136 UA, muy por debajo del aprovechamiento medio que tiene el Suelo Urbanizable Delimitado del municipio. En el Convenio Interadministrativo el propietario de la única parcela resultante del sector renuncia al aprovechamiento restante al que pudiera tener derecho.

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

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

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

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

Como se ha indicado anteriormente, debido a las particularidades de la ordenación resultante y las características de la única parcela de uso lucrativo prevista, y según lo previsto en el Artículo 54, apartado 6 del TRLUA, en estas normas se establece un módulo de reserva especial para la reserva de aparcamientos. Así en las normas de este plan se incluye la excepción total al cumplimiento del estándar requerido de

aparcamientos, esto es, no hay obligación alguna de reservar un mínimo de plazas de aparcamiento en espacio público.

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

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.
- Reforma del cruce entre las calles Albardín y Capitana para la construcción de una nueva rotonda.
- Construcción de un puente para tráfico rodado sobre el cauce del Barranco de las Casetas.
- Urbanización del vial de acceso a la parcela industrial desde la rotonda antes mencionada incluyendo su iluminación.
- Obras para la gestión de las aguas de escorrentía provenientes desde el exterior del sector.
- Infraestructuras de servicio, en concreto de saneamiento de fecales, gestión de aguas pluviales, alumbrado público o abastecimiento entre otras.

## 7. Cumplimiento de estándares y determinaciones urbanísticas

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

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

#### 7.1.1. Sector 88/2-1. Empresarium

Se indican las variaciones de superficie de cada parcela, por la imposibilidad de su identificación en el conjunto del sector:

<u>Calificación / Parcela</u>	<u>Variación de Superficie (m<sup>2</sup>)</u>
Sistema de Espacios libres	
ZV (PU) 88.56/3	- 1.514,92
ZV (PU) 88.56/5	- 82,89
	<hr/>
	- 1.597,81
Sistema viario (zona afectada)	+ 1.597,81

#### 7.1.2. Nuevo Sector “Acampo del Marqués”

<u>Calificación / Parcela</u>	<u>Sup. Parcela (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Sup. Edificable (m<sup>2</sup>)</u>
<b>Sistema de espacios libres</b>		
DV-ZV/1	65.935,28	s/PGOU
DV-ZV/2	66.459,41	s/PGOU
	<hr/>	
	132.394,69	
<b>Sistema viario</b>		
DI-VI/1	14.391,70	----
<b>Uso Industria tecnológica de logística</b>		
Industrial (LI-T/1)	1.285.490,75	195.000
	<hr/>	
<b>Total sector</b>	<b>1.432.277,14</b>	<b>195.000</b>

#### 7.1.3. Nuevo sistema general en suelo no urbanizable

<u>Clasificación</u>	<u>Superficie (m<sup>2</sup>)</u>
<b>Sistema General de Suelo No Urbanizable (SGNU)</b>	5.704,79

## 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 Zaragoza de 1.

$$A_{m \text{ sector}} = \frac{\Sigma(\text{Sup. constr. por uso} \times \text{Coef. Homogeneización})}{\text{Sup. del sector}} = \frac{195.000 \text{ m}^2 \times 1 \text{ UA/m}^2}{1.432.277,14 \text{ m}^2} = 0,1361$$

Si incluimos el sistema general adscrito, el aprovechamiento medio resultante es:

$$A_{m \text{ sector+SSGG}} = \frac{\Sigma(\text{Sup. constr. uso} \times \text{Coef. Homogeneización})}{\text{Sup. del sector} + \text{SSGG}} = \frac{195.000 \text{ m}^2 \times 1 \text{ UA/m}^2}{1.437.981,93 \text{ m}^2} = 0,1356$$

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 88/2.1.

	Mínimo exigible (m <sup>2</sup> )	Previsto
Sistema de espacios libres 8% de 1.432.277,14 m <sup>2</sup> + 1.597,81 m <sup>2</sup> (del sector 88/2.1)	116.179,98	<b>132.394,69</b>

En Zaragoza, a 7 de noviembre de 2024



Sergio Marta Villagrasa

Arquitecto

# DN-NU. NORMAS URBANÍSTICAS

## Título 1. Disposiciones generales

### Artículo 1. Objeto

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

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

### Artículo 2. Subsidiaridad y Complementariedad.

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

### Artículo 3. Vigencia y ejecutividad

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

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

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

### Artículo 4. Alcance

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

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

#### Artículo 5. Sistema de actuación

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

#### Artículo 6. Interpretación

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

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

#### Artículo 7. Terminología y conceptos

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

#### Artículo 8. Terminología y conceptos

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

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

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

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

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

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

## Título 2. Condiciones de los usos

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

#### Artículo 10. Definición

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

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

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

#### Artículo 11. Compatibilidad de usos

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

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

#### Artículo 12. Dotación de servicios higiénicos

En el ámbito de este plan, y debido las condiciones específicas de ocupación y funcionamiento de la instalación, la dotación y características de los servicios higiénicos será el previsto en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, o normativa que lo sustituya.

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

#### Artículo 13. Dotación de aparcamientos

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

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

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

## Título 3. Condiciones generales de la edificación

### Artículo 14. Retranqueos

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

### Artículo 15. Cómputo de edificabilidad

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

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

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

### Artículo 16. Condiciones estéticas

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

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

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

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

# Título 4. Condiciones de las obras de urbanización

## Capítulo 1. Disposiciones generales.

### Artículo 17. Naturaleza y contenido

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

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

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

### Artículo 18. Ámbito, etapas y fases de urbanización

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

### Artículo 19. Canon de saneamiento

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

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

### Artículo 20. Edificación y urbanización simultáneas

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

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

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

## Capítulo 2. Ejecución de las obras de urbanización

### Artículo 21. Directrices de diseño

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

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

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

#### **Artículo 22. Directrices medioambientales.**

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

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

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

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

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

#### **Artículo 23. Cesión de zonas verdes y viales**

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

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

#### **Artículo 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 La Cartuja” los terrenos delimitados como tales en el plano de información PI-1, clasificados por el vigente PGOU como Suelo No Urbanizable Genérico y Suelo No Urbanizable Especial.

La superficie total del ámbito objeto de esta ordenación pormenorizada es de 1.432.277,14 m<sup>2</sup>.

### 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
- 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 900.000 m<sup>2</sup>. Además, toda parcela deberá tener acceso rodado desde el espacio público y conexión de servicios.

### Artículo 29. Edificabilidad máxima

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

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

<b>Calificación / Parcela</b>	<b>Sup. Edificable (m<sup>2</sup>)</b>
Uso Industrial logístico para industrias tecnológicas	
LI-T/1	195.000,00

### 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 discurren por la línea de propiedad, siempre y cuando sean accesibles para su mantenimiento ambos lados del vallado.

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

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

### Artículo 35. Vallados interiores

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

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

### Artículo 36. Instalaciones auxiliares

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

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

### Artículo 37. Instalación de antenas

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

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

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

### Artículo 38. Condiciones generales

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

### 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 ser de aplicación.

## Capítulo 3. Condiciones del sistema local viario

### Artículo 40. Condiciones generales

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

### Artículo 41. Condiciones particulares

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

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

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

## Capítulo 4. Condiciones del sistema general en suelo no urbanizable

### Artículo 42. Condiciones generales

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

# DN-PE. PLAN DE ETAPAS

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

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

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

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

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

# DN-AX. ANEXOS

## 1. Informe de evaluación de impacto de género

### 1.1. Fundamentación y objeto

#### 1.1.1. Identificación de la norma

Informe de evaluación del Impacto de Género del Documento de Adaptación Urbanística de Zaragoza 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	50297		
PROVINCIA	Zaragoza		
MUNICIPIO	Zaragoza		
NÚCLEOS O ENTIDADES			
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	973,80	Km²	
POBLACIÓN	673.010	hab.	2022 año
DENSIDAD DE POBLACIÓN	691	hab/km²	
Nº DE VIVIENDAS	326.932	viv.	2011 año
Nº DE HOGARES (Viviendas principales)	277.588	hogares	2011 año
REDACTOR	INGENNUS URBAN CONSULTING SLP		
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	CARTOGRAFÍA MUNICIPAL		

#### 2) CLASIFICACIÓN DE SUELO

SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	0,00	Ha	0,00%	
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	0,00	Ha	0,00%	
	TOTAL	0,00	Ha	0,00%	
SUELO URBANIZABLE	DELIMITADO (SUZ-D)	0,00	Ha	0,00%	
	NO DELIMITADO (SUZ-ND)	143,22	Ha	0,15%	
	TOTAL	143,22	Ha	0,15%	
SUELO NO URBANIZABLE	GENÉRICO (SNU-G)	0,00	Ha	0,00%	
	ESPECIAL (SNU-E)	-143,22	Ha	-0,15%	
	TOTAL	-143,22	Ha	-0,15%	
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.	-0,15	Ha	0,00%	
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	0,00%	
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	0,00%	

## 2.2. Ficha de sectores

TÍTULO DEL TRABAJO	Documento de Adaptación Urbanística		
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR / U.E.			
NOMBRE DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN	ACAMPO DEL MARQUÉS		
FECHA	oct-24		
<b>1) DATOS GENERALES</b>			
CÓDIGO INE	50297		
PROVINCIA	Zaragoza		
MUNICIPIO	Zaragoza		
NÚCLEOS O ENTIDADES			
REDACTOR	SERGIO MARTA (INGENNUS URBAN CONSULTING, SLP)		
<b>2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
SUPERFICIE TOTAL	143,2277	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	0,14	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	0,136	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
VIVIENDA PROTEGIDA %	0%	%	
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN	1	años	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
<b>3) ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	195.000,00	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO TOTAL	195.000,00	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PROPIETARIO	175.500,00	m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN	19.500,00	m <sup>2</sup>	
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,00	Ha
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,00	Ha
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	13,23	Ha
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	1		
USOS COMPATIBLES	Cualquier otro complementario que coadyuve a los fines del tipo de actividad previsto		
USOS INCOMPATIBLES	Industriales peligrosos y 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 conlleva la transformación de nuevos suelos de desarrollo.

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

### 2.2. Administraciones afectadas

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

## 3. Estimación de los plazos

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

## 4. Viabilidad de la actuación

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

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

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

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

De acuerdo con el presupuesto incluido en el Proyecto Básico de Urbanización, el coste estimado de implantación de las obras dentro del polígono asciende a la cantidad de 6.472.438,81 €.

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 43.158.098,36 €.

Los costes de ejecución material y contrata son los siguientes:

Obras de urbanización	6.472.438,81 €
Infraestructura de agua	43.158.098,36 €
Total ejecución material	49.630.537,17 €
13 % gastos generales	6.451.969,83 €
6% beneficio industrial	2.977.832,23 €
Total ejecución por contrata	59.060.339,23 €

#### 4.1.2. Costes indirectos

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

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

$$\text{Costes indirectos} = 10\% \text{ s/Presupuesto Contrata} = 5.906.033,92 \text{ €}$$

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

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

$$\text{Canon de saneamiento} = 4,80 \text{ €/m}^2 \times 195.000,00 \text{ m}^2 = 936.000,00 \text{ €}$$

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

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

Coste obras de urbanización	59.060.339,23 €
Costes indirectos	5.906.033,92 €
Canon de saneamiento	936.000,00 €
<b>Total</b>	<b>65.902.373,16 €</b>

## 4.2. Cuantificación del incremento de ingresos corrientes

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

Según la normativa aplicable a este respecto, el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (artículos 78 a 91) y la Ordenanza Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, 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 superior a 500.000 hab.
  - Ponderación de cuota = 1,29
  - Coef. corrector por volumen de facturación = 2,00
  - Coeficientes contemplados en el artículo 7 de la Ordenanza.
  - Coef. situación = 1,44 (Categoría 7)
- Bonificaciones: Se considera una bonificación del 30% de la cuota por el aprovechamiento de energías renovables. Se prevé la instalación de placas fotovoltaicas por encima del requerimiento normativo y con potencia instalada mayor de 65kW.

Se ha considerado la superficie construida prevista como el elemento tributario a considerar, en este caso 195.000 m<sup>2</sup>.

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

Superficie local	Euro por m <sup>2</sup>	Sup. Computable	Valor
0 a 500 m <sup>2</sup>	1,706874	500	853,44
500,1 a 3.000 m <sup>2</sup>	1,310206	2.500	3.275,52
3.000,1 a 6.000 m <sup>2</sup>	1,045761	3.000	3.137,28
6.000,1 a 10.000 m <sup>2</sup>	0,895508	4.000	3.582,03
Exceso de 10.000 m <sup>2</sup>	0,769295	185.000	142.319,58
		195.000	153.167,84

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

$$\text{Cuota final} = 153.167,84 \times 1,29 \times 2,00 \times 1,44 \times (1-0,3) = 384.503,36 \text{ €}$$

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

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

- Base imponible: Valor catastral de los inmuebles.
- Tipo de gravamen: Artículo 2 de la Ordenanza = 0,55%
- 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 €/m<sup>2</sup> para el suelo, y de 106 €/m<sup>2</sup> respecto del vuelo, por lo que los valores catastrales de los inmuebles (suelo y vuelo) resultantes de la ordenación urbanística serán los siguientes:

Suelo	12 €/m <sup>2</sup> x 1.285.490,75 m <sup>2</sup> =	15.425.889,00 €
Vuelo:	106 €/m <sup>2</sup> x 195.000,00 m <sup>2</sup> =	20.670.000,00 €
	Suma	36.095.889,00 €

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:

$$36.095.889,00€ \times 0,50 \times 0,86 = 15.521.232,27 €$$

Para determinación de las cuotas correspondientes, el tipo aplicable en el Ayuntamiento para bienes de naturaleza urbana es 0,55%, como ya se ha dicho, por lo que resultaría el siguiente ingreso anual:

$$\text{IBI anual} = 0,55 \% \times 15.521.232,27 € = 85.366,78 €/\text{año}$$

#### 4.2.3. Otros impuestos

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

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

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

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

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

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

Para analizar el coste de mantenimiento de la urbanización se han tenido en cuenta los siguientes criterios. El mantenimiento de las zonas verdes, teniendo en cuenta que serán zonas verdes de periferia, más naturalizadas y, de bajo coste de implantación y conservación, se estima en 0,90 €/m<sup>2</sup>. En cuanto al resto de la urbanización, se realiza una estimación basada en datos estadísticos: atendiendo a conservación superficial de las vías: 0,25 €/m<sup>2</sup>; mantenimiento de redes soterradas en dichas vías: 0,30 €/m<sup>2</sup> y año; limpieza periódica: 0,40 €/m<sup>2</sup>. Esta estimación da como resultado un coste unitario respecto de los espacios viarios (incluidas las áreas de estacionamiento) de 1,65 €/m<sup>2</sup> y alumbrado, mantenimiento y coste energético de las luminarias, 0,70 €/m<sup>2</sup> y año. Así las cosas, y con este criterio, resultan los siguientes costes anuales de mantenimiento de la urbanización:

Concepto	Coste (€/m <sup>2</sup> /año)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Total (€)
Zonas verdes	0,40 €/m <sup>2</sup>	132.394,69	52.957,88
Espacios viales	1,65 €/m <sup>2</sup>	14.391,70	23.746,30
<b>Total</b>			<b>76.704,18</b>

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

#### 4.4. Cuantificación del incremento patrimonial

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

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

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

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

El coste de adquisición de suelo, que por imperativo de ley ha de cederse gratuitamente a la administración, se puede valorar entorno al 7 €/m<sup>2</sup>. A este hay que añadir el coste de urbanización total de la urbanización, lo que supone una inversión unitaria de 4,52 €/m<sup>2</sup> de suelo (considerando la superficie total del Sector). La suma de ambos conceptos, adquisición más urbanización, asciende a 11,52 €/m<sup>2</sup>.

La superficie total de los suelos destinados a usos dotacionales queda justificada en el documento de ordenación urbanística, y asciende a un total de 146.786,39 m<sup>2</sup>. Se produce entonces un incremento del valor patrimonial de la administración de:

$$\text{Incremento patrimonial} = 146.786,39 \text{ m}^2 \times 11,52 \text{ €/m} = 1.690.830,21 \text{ €}$$

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

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

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

$$\text{Suelo} \quad 12 \text{ €/m}^2 \times 10\% \text{ s/}195.000 \text{ m}^2 / 0,40 = 585.000 \text{ €}$$

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

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

- Ingresos de tracto único
  - Canon de saneamiento (CS) 936.000,00 €
- Ingresos anuales
  - Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) 384.503,36 €
  - Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) 85.366,78 €
- Incremento patrimonial

- Suelos dotacionales 2.703.262,30 €
- Cesión del 10% del aprovechamiento 585.000,00 €
- 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 Y ÁMBITO DEL PIGA	e. 1/10.000
PI-2 – ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	e. 1/4.000
PI-3 – CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO	e. 1/4.000
PI-4 - ESTRUCTURA CATASTRAL	e. 1/4.000
PI-5 - TOPOGRÁFICO	e. 1/4.000
PI-6 - SERVICIOS URBANOS EXISTENTES. ABASTECIMIENTO	e. 1/4.000
PI-7 - SERVICIOS URBANOS EXISTENTES. ABASTECIMIENTO INDUSTRIAL	e. 1/4.000
PI-8 - SERVICIOS URBANOS EXISTENTES. SANEAMIENTO RESIDUALES	e. 1/4.000
PI-9 - SERVICIOS URBANOS EXISTENTES.SANEAMIENTO PLUVIALES	e. 1/4.000
PI-10 - SERVICIOS URBANOS EXISTENTES. TELEFONÍA	e. 1/4.000
PI-11 - AFECCIONES SECTORIALES	e. 1/4.000

### Planos de ordenación

PO-1 – CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	e. 1/4.000
PO-1 - SECTOR “ACAMPO DEL MARQUÉS”. CALIFICACIÓN	e. 1/4.000
PO-2 –SECTOR 88/2-1 “EMPRESARIUM”. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	e. 1/1.000



PTR López Soriano  
(Zaragoza)

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

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

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

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

AUTORES:  
  
 Sergio María Vilagrassa, Arquitecto

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

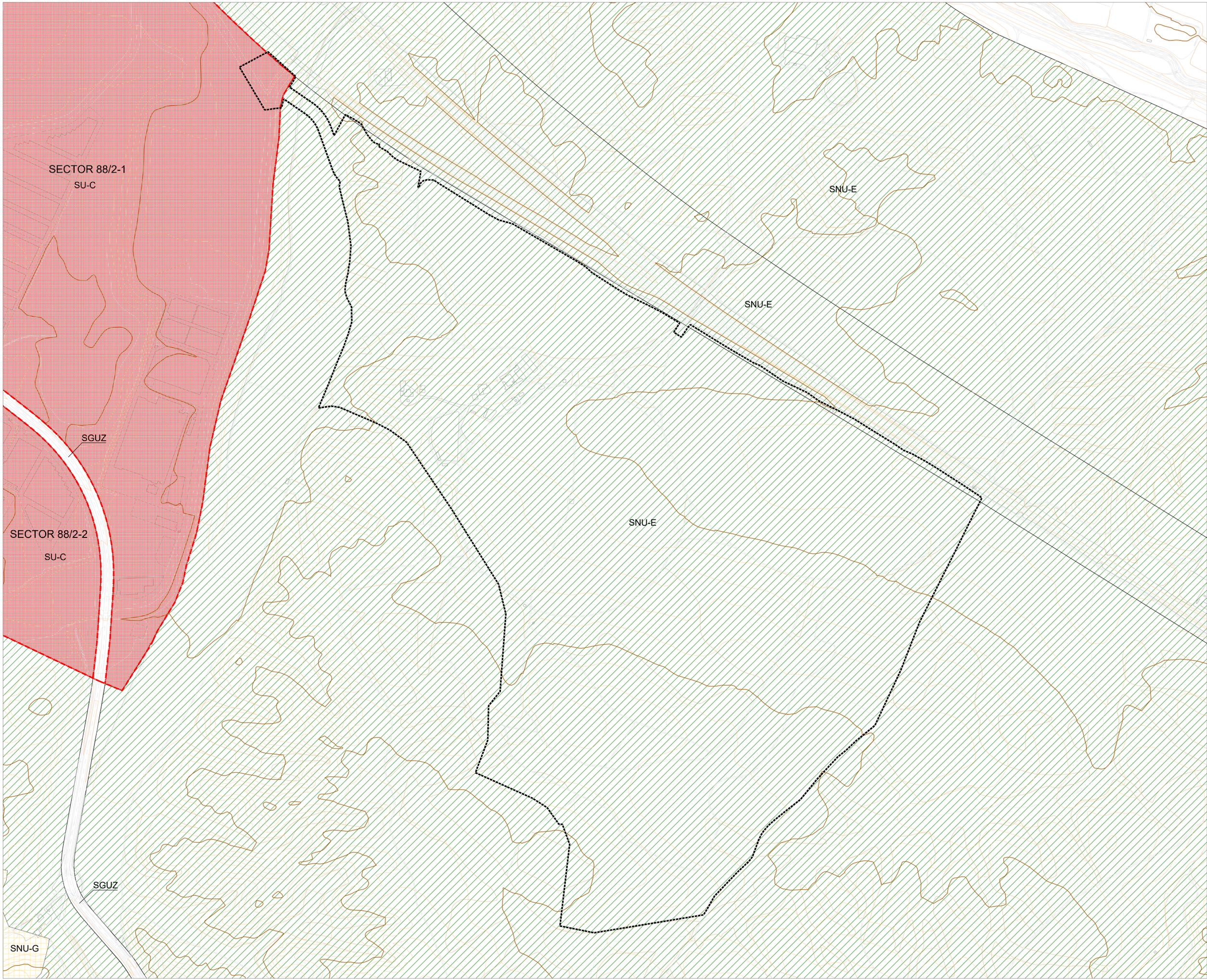
TÍTULO:  
 PLANOS DE INFORMACIÓN  
 PLANO DE EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITO PIGA

PLANO NO: **PI-1**

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

TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/10000 REV: 0





- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
  - - - DELIMITACIÓN SECTORES
  - SU-C SUELO URBANO CONSOLIDADO
  - 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

N

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

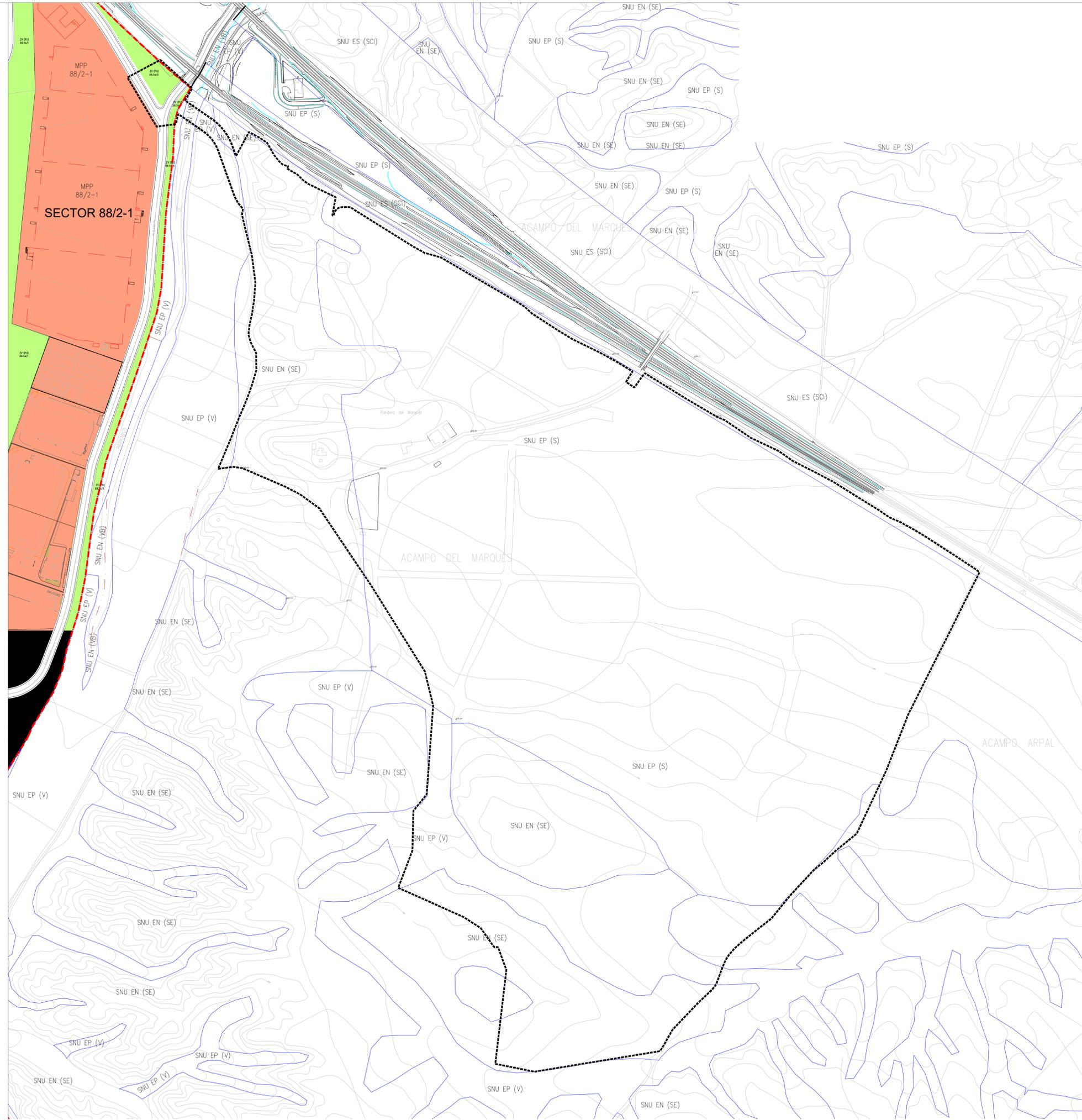
AUTORES:   
Sergio Marta Vilagrasa, Arquitecto

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

TÍTULO:  
PLANOS DE INFORMACIÓN  
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PLANO NO: **PI-2**

ARCHIVO NO: CAR-ARP-XX-XX-DR-TP-00002  
TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/4000 REV: 0



- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
  - - - DELIMITACIÓN SECTORES
  - SUELO URBANO**
  - PLANEAMIENTO RECOGIDO
  - ZONAS VERDES
  - SUELO NO URBANIZABLE**
  - SNU EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL Ecosistema Natural
  - SNU EP SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL Productivo Agrario
  - SNU ES SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL Sectorial y Complementaria

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

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

N

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

AUTORES:  
  
Sergio Marta Vilagrasa, Arquitecto

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

TÍTULO:  
PLANOS DE INFORMACIÓN  
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE SUELO

PLANO NO: **PI-3**

ARCHIVO NO: CAR-ARP-XX-XX-DR-TP-00003  
TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/4000 REV: 0



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



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

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

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

AUTORES:

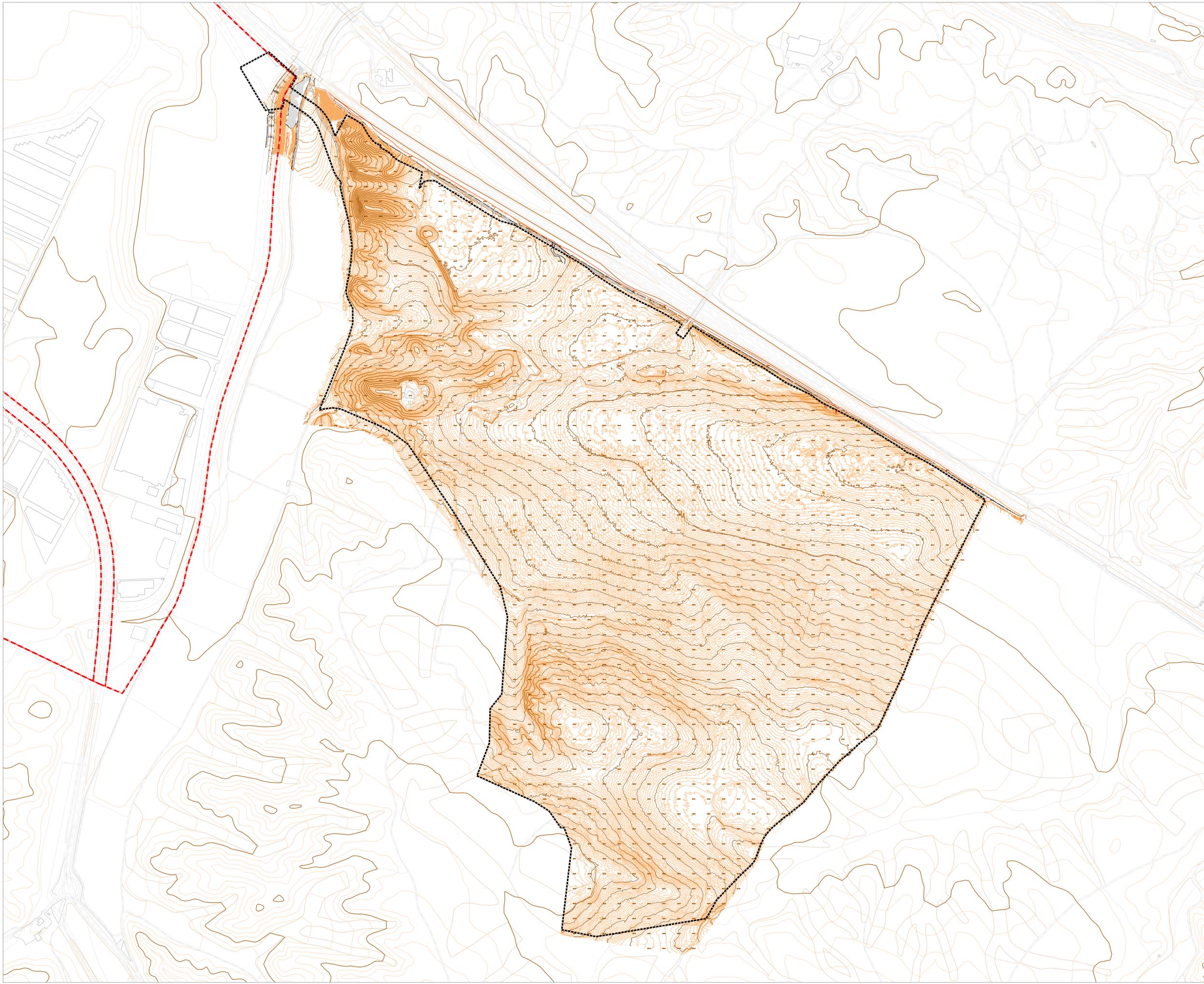
Sergio María Vilagrassa, Arquitecto

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

TÍTULO:  
 PLANOS DE INFORMACIÓN  
 ESTRUCTURA CATASTRAL

PLANO NO:  
**PI-4**

ARCHIVO NO: CAR-ARP-XX-XX-DR-TP-00004  
 TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/4000 REV: 0



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



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

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

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

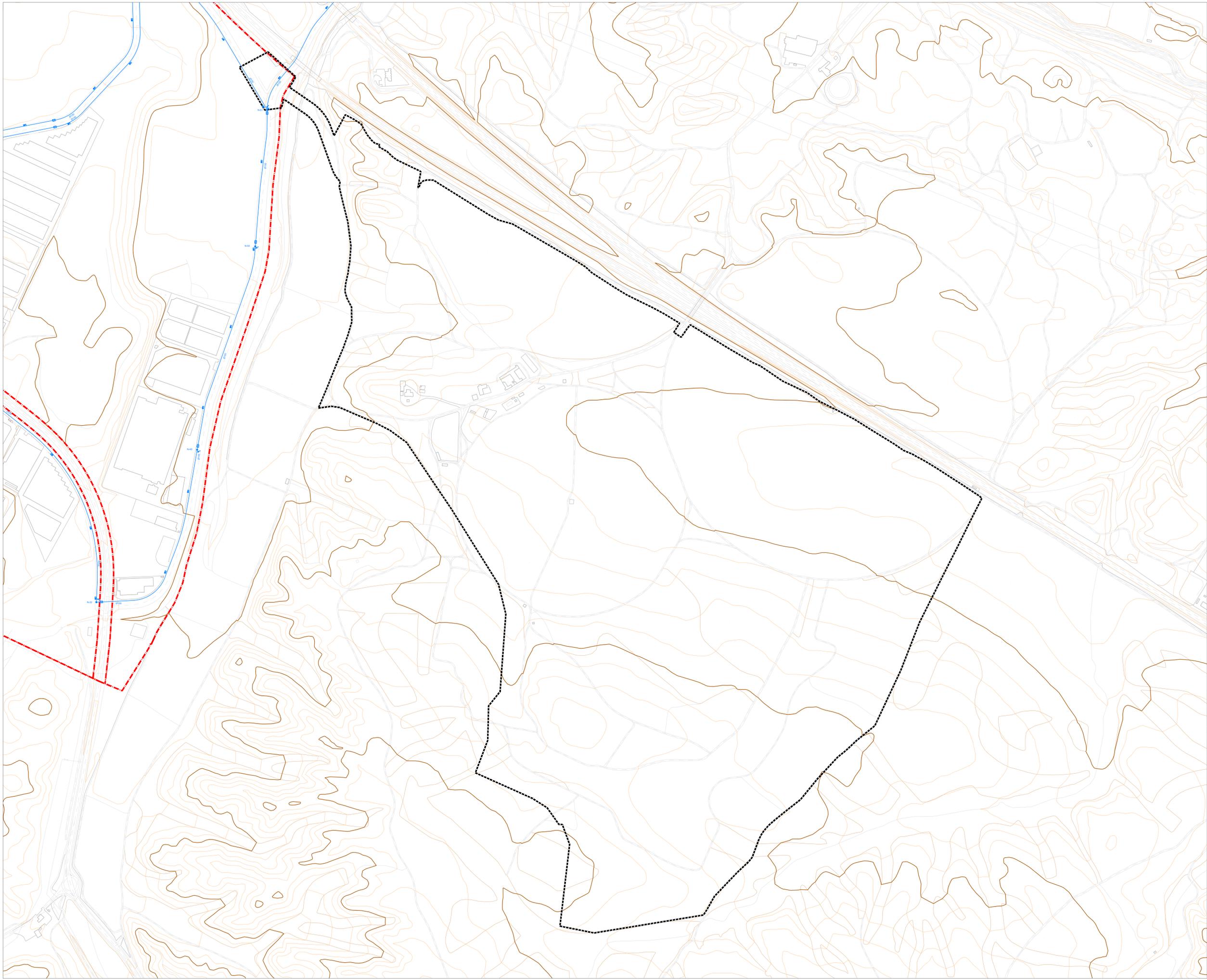
AUTORES:  
  
 Sergio María Vilagrasa, Arquitecto

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

TÍTULO:  
 PLANOS DE INFORMACIÓN  
 TOPOGRÁFICO

PLANO NO:  
**PI-5**

ARCHIVO NO: CAR-ARP-XX-XX-DR-TP-00005  
 TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/4000 REV: 0



**LEYENDA**

- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
- - - DELIMITACIÓN SECTORES
- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE

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

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

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

AUTORES:

Sergio María Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO:

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

TÍTULO:

PLANOS DE INFORMACIÓN  
 SERVICIOS URBANOS EXISTENTES  
 ABASTECIMIENTO

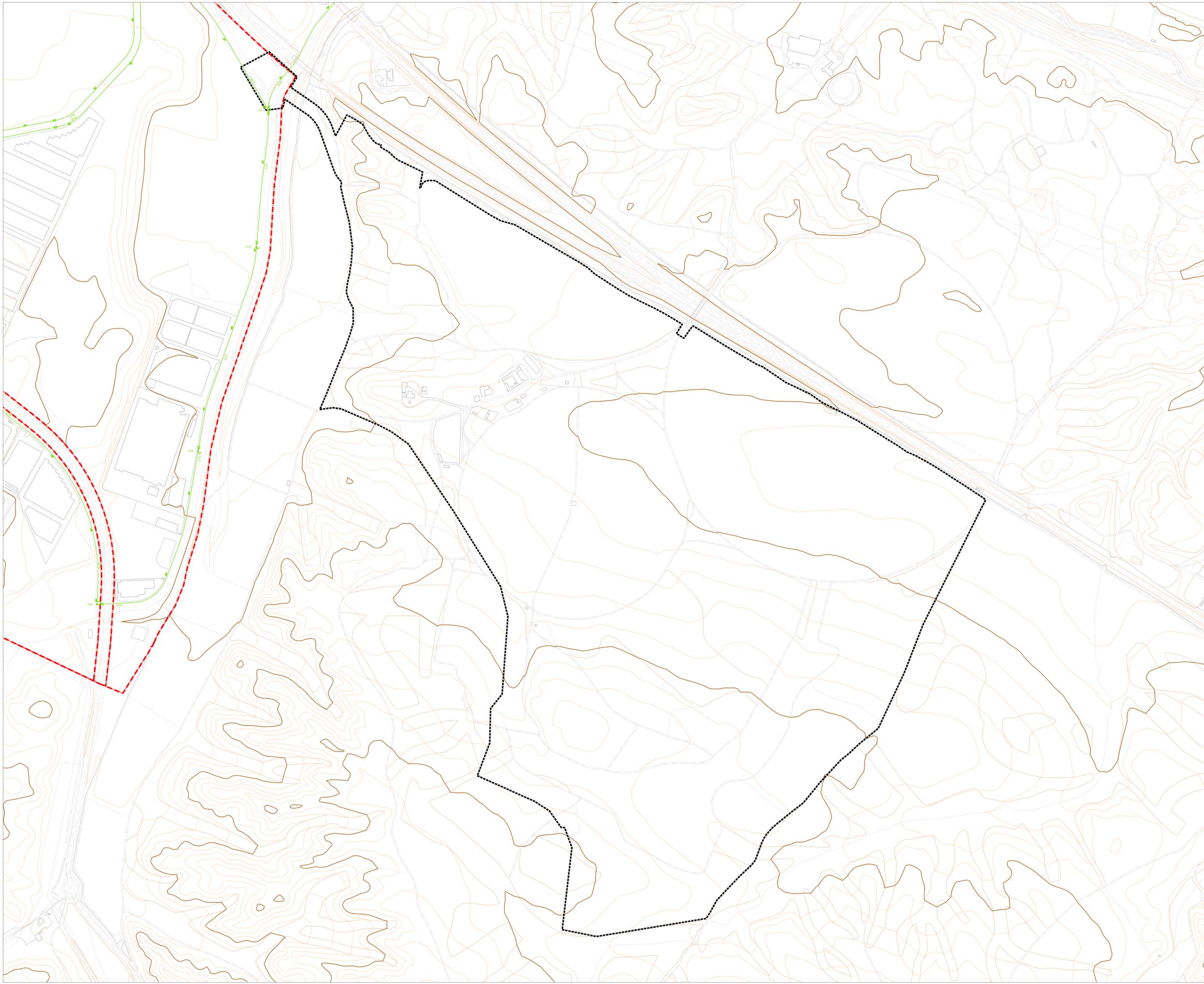
PLANO NO:

**PI-6**

ARCHIVO NO: CAR-ARP-XX-XX-DR-TP-00006

TAMAÑO: ISO A1    ESCALA: 1/4000    REV: 0





- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
  - - - DELIMITACIÓN SECTORES
  - RED DE ABASTECIMIENTO INDUSTRIAL EXISTENTE



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

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

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

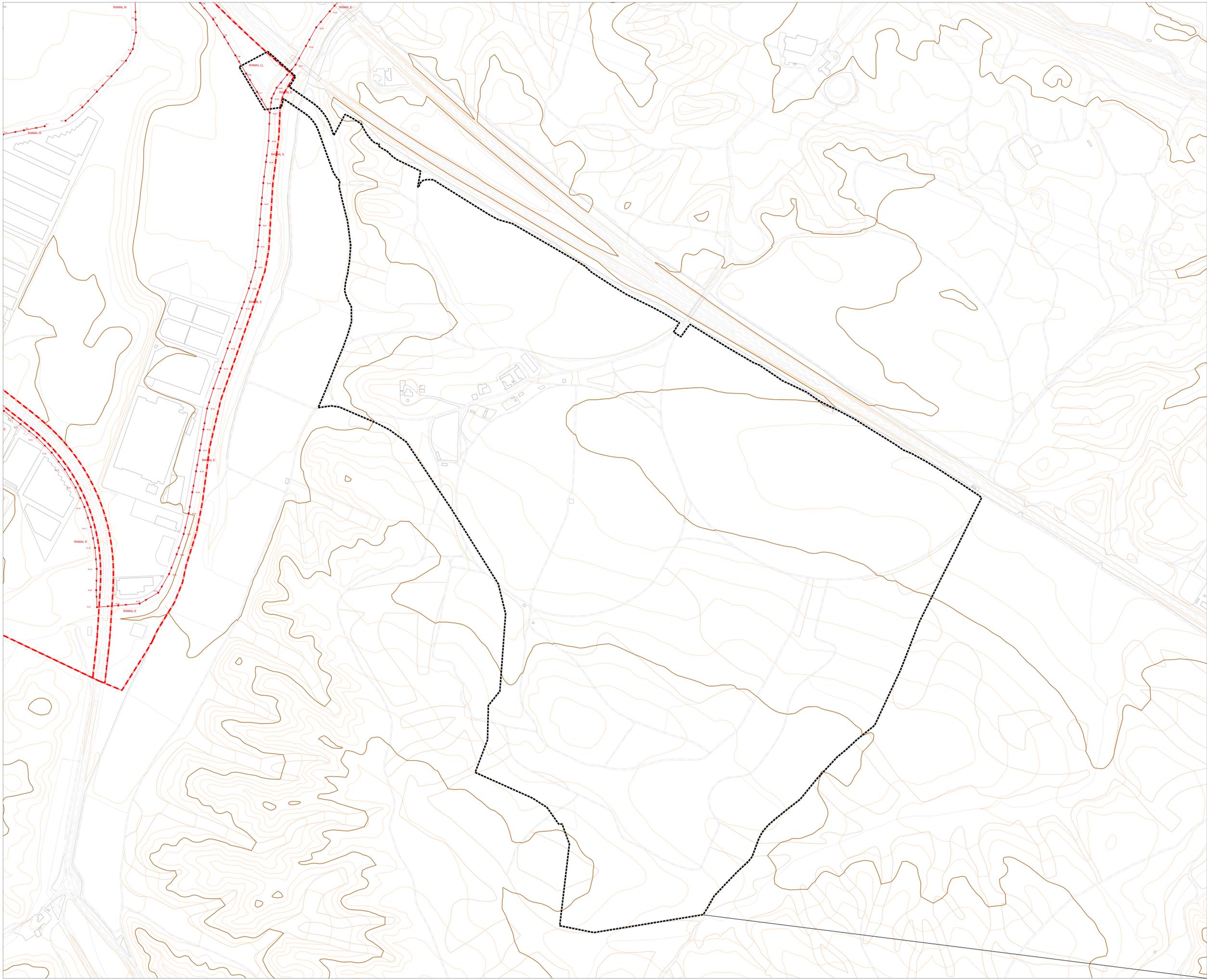
AUTORES:  
  
 Sergio María Vilagrasa, Arquitecto

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

TÍTULO:  
 PLANOS DE INFORMACIÓN  
 SERVICIOS URBANOS EXISTENTES  
 ABASTECIMIENTO INDUSTRIAL

PLANO NO:  
**PI-7**

ARCHIVO NO: CAR-ARP-XX-XX-DR-TP-00007  
 TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/4000 REV: 0



- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
  - - - DELIMITACIÓN SECTORES
  - RED DE SANEAMIENTO RESIDUAL EXISTENTE

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

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

N

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

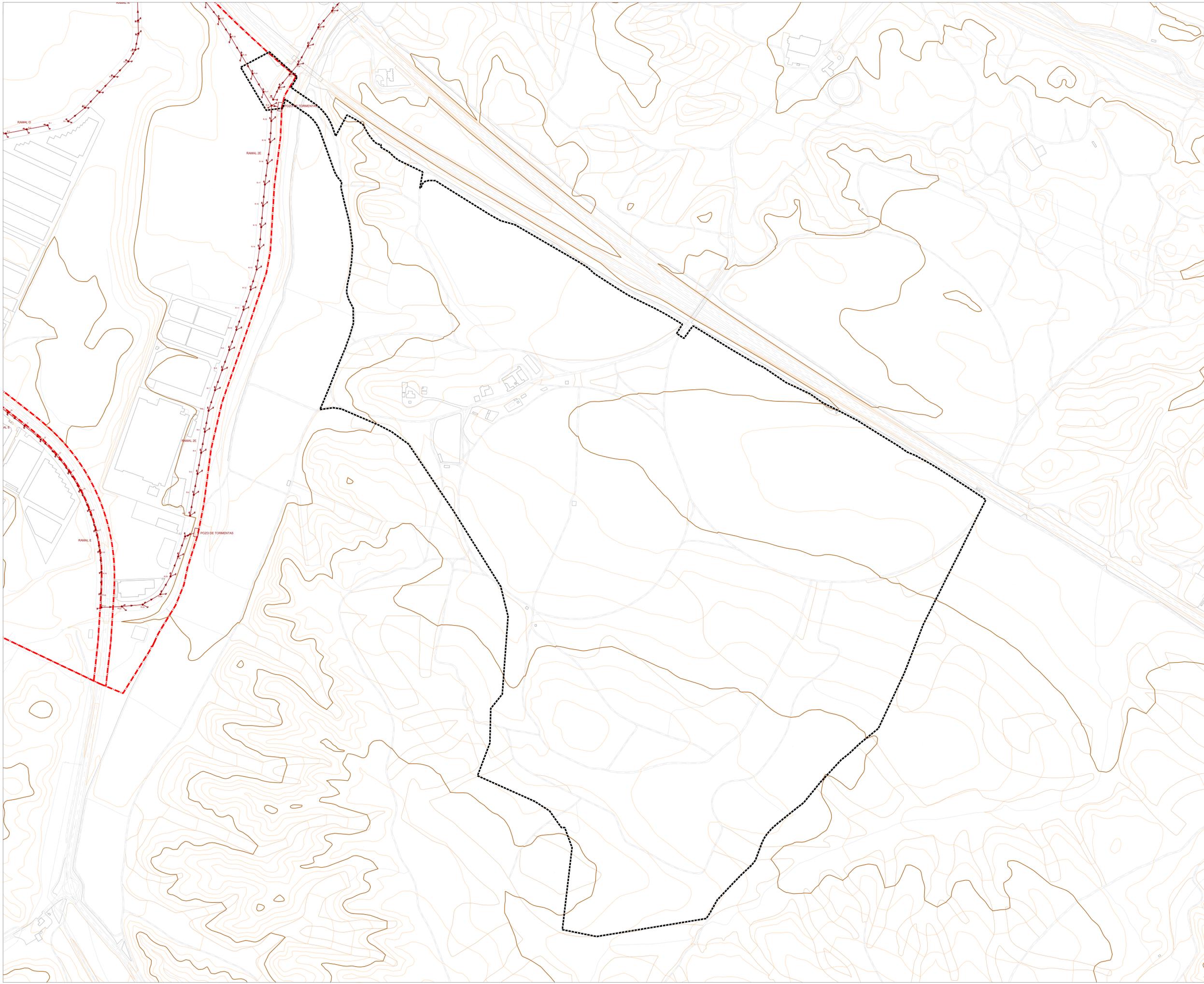
AUTORES:   
Sergio Marta Vilagrasa, Arquitecto

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

TÍTULO:  
PLANOS DE INFORMACIÓN  
SERVICIOS URBANOS EXISTENTES  
SANEAMIENTO RESIDUALES

PLANO NO: **PI-8**

ARCHIVO NO: CAR-ARP-XX-XX-DR-TP-00008  
TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/4000 REV: 0



- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
  - - - DELIMITACIÓN SECTORES
  - RED DE SANEAMIENTO PLUVIAL EXISTENTE

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

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

N

**ADSSSL**  
**ARUP INGENNUS**  
[www.arup.com](http://www.arup.com) [www.ingeninus.com](http://www.ingeninus.com)

AUTORES:

Sergio Marta Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO:

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

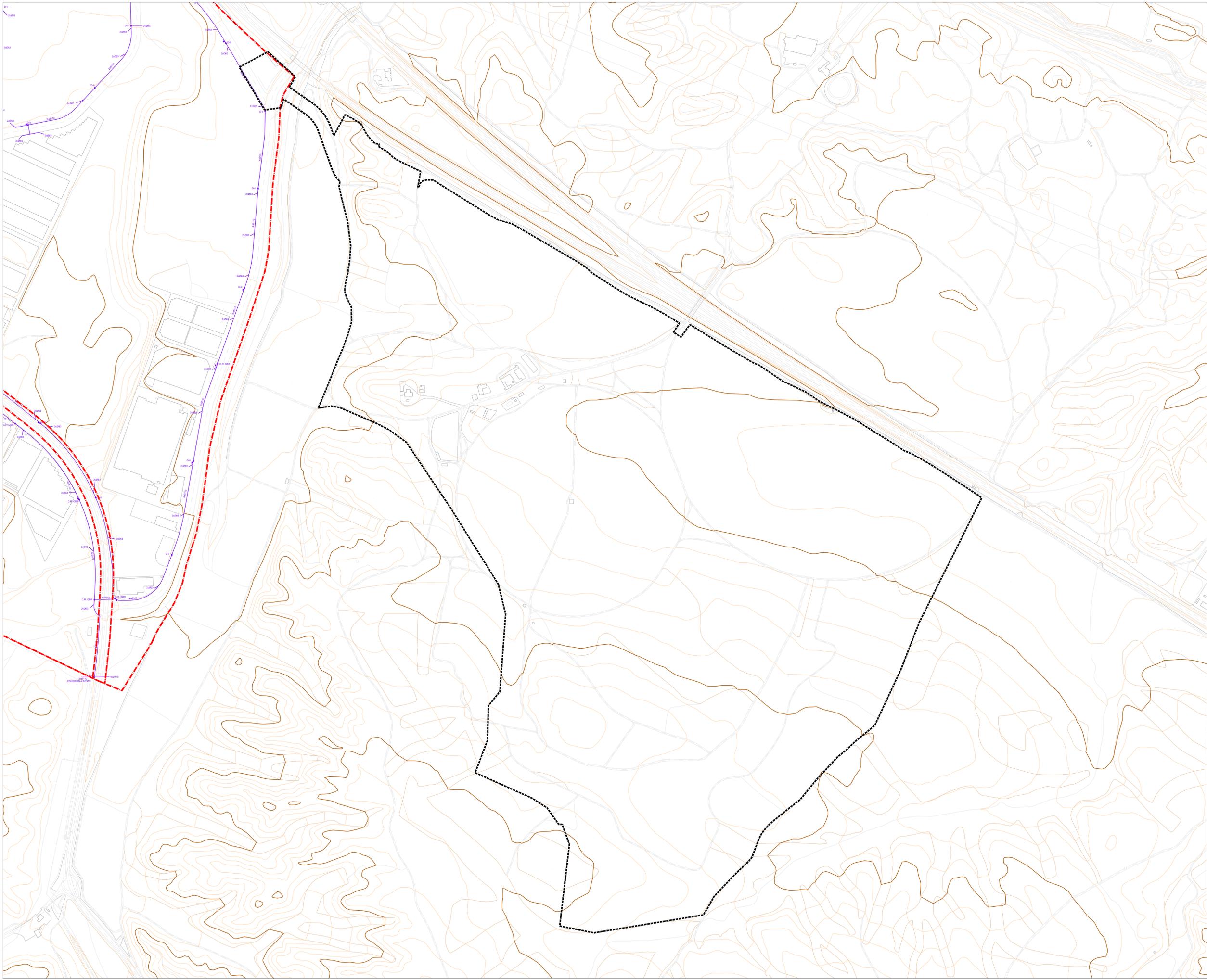
TÍTULO:

PLANOS DE INFORMACIÓN  
 SERVICIOS URBANOS EXISTENTES  
 SANEAMIENTO PLUVIALES

PLANO NO: **PI-9**

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

TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/4000 REV: 0



**LEYENDA**

- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
- - - DELIMITACIÓN SECTORES
- RED DE TELEFONÍA EXISTENTE

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

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

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

AUTORES:

Sergio Marta Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO:

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

TÍTULO:

PLANOS DE INFORMACIÓN  
 SERVICIOS URBANOS EXISTENTES  
 TELEFONÍA

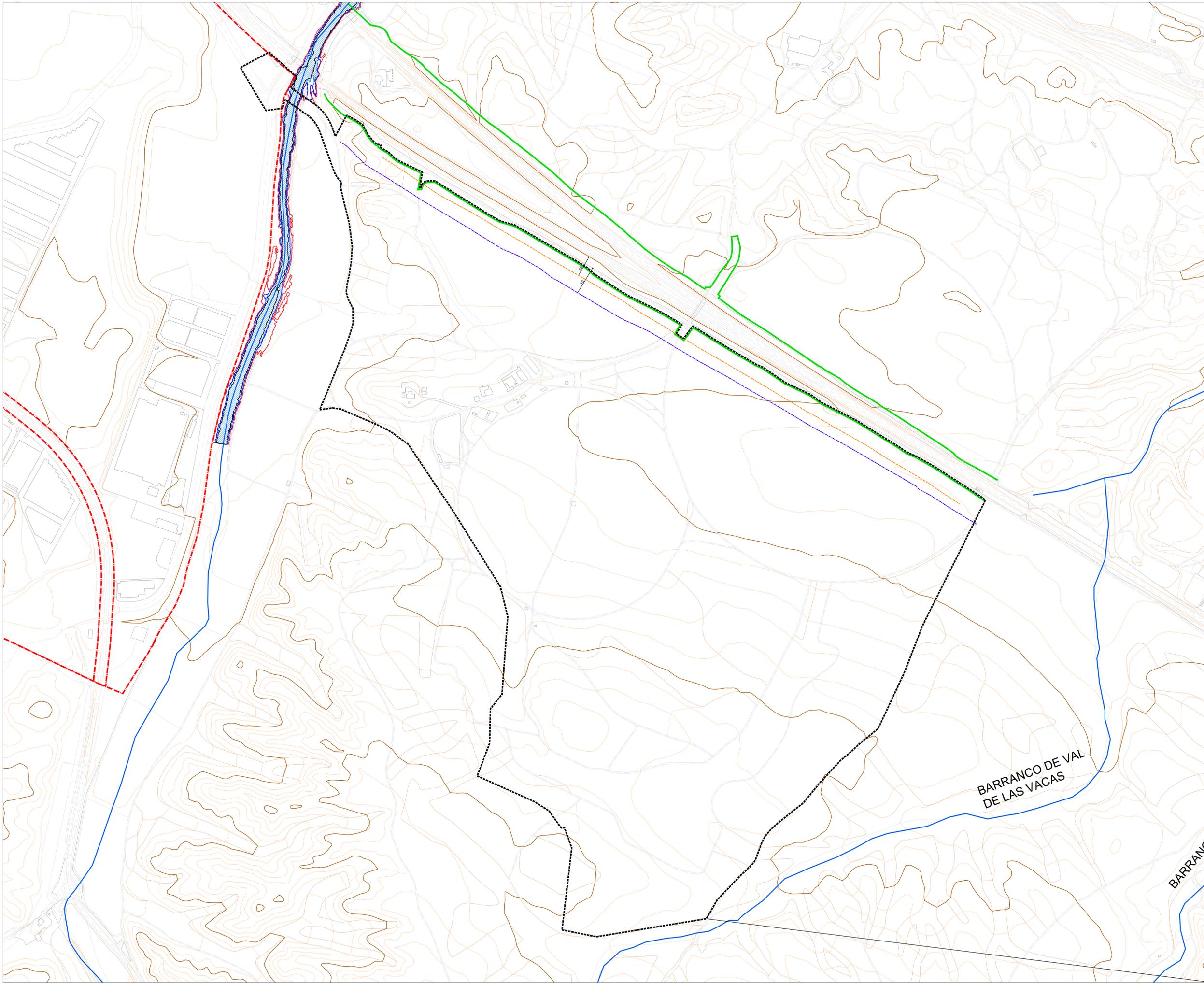
PLANO NO:

**PI-10**

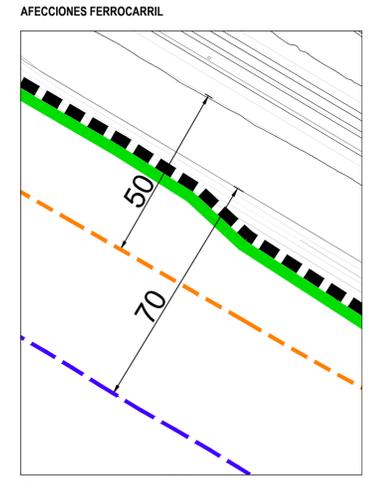
ARCHIVO NO: CAR-ARP-XX-XX-DR-TP-00010

TAMAÑO: ISO A1 | ESCALA: 1/4000 | REV: 0





- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN ÁMBITO P.I.G.A.
  - - - DELIMITACIÓN SECTORES
  - AFECCIONES SECTORIALES**
  - - - LÍMITE DE EDIFICACIÓN (FERROCARRIL)
  - - - ZONA DE PROTECCIÓN (FERROCARRIL)
  - LÍMITE DOMINIO PÚBLICO ADIF (FERROCARRIL)
  - RED HIDROGRÁFICA
  - LÁMINA DE INUNDACIÓN (AVENIDA DE 2 AÑOS)
  - LÁMINA DE INUNDACIÓN (AVENIDA DE 100 AÑOS)
  - LÁMINA DE INUNDACIÓN (AVENIDA DE 500 AÑOS)
  - ▨ ZONA DE FLUJO PREFERENTE



E:1/1000

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

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

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

AUTORES:

Sergio Marta Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO:

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

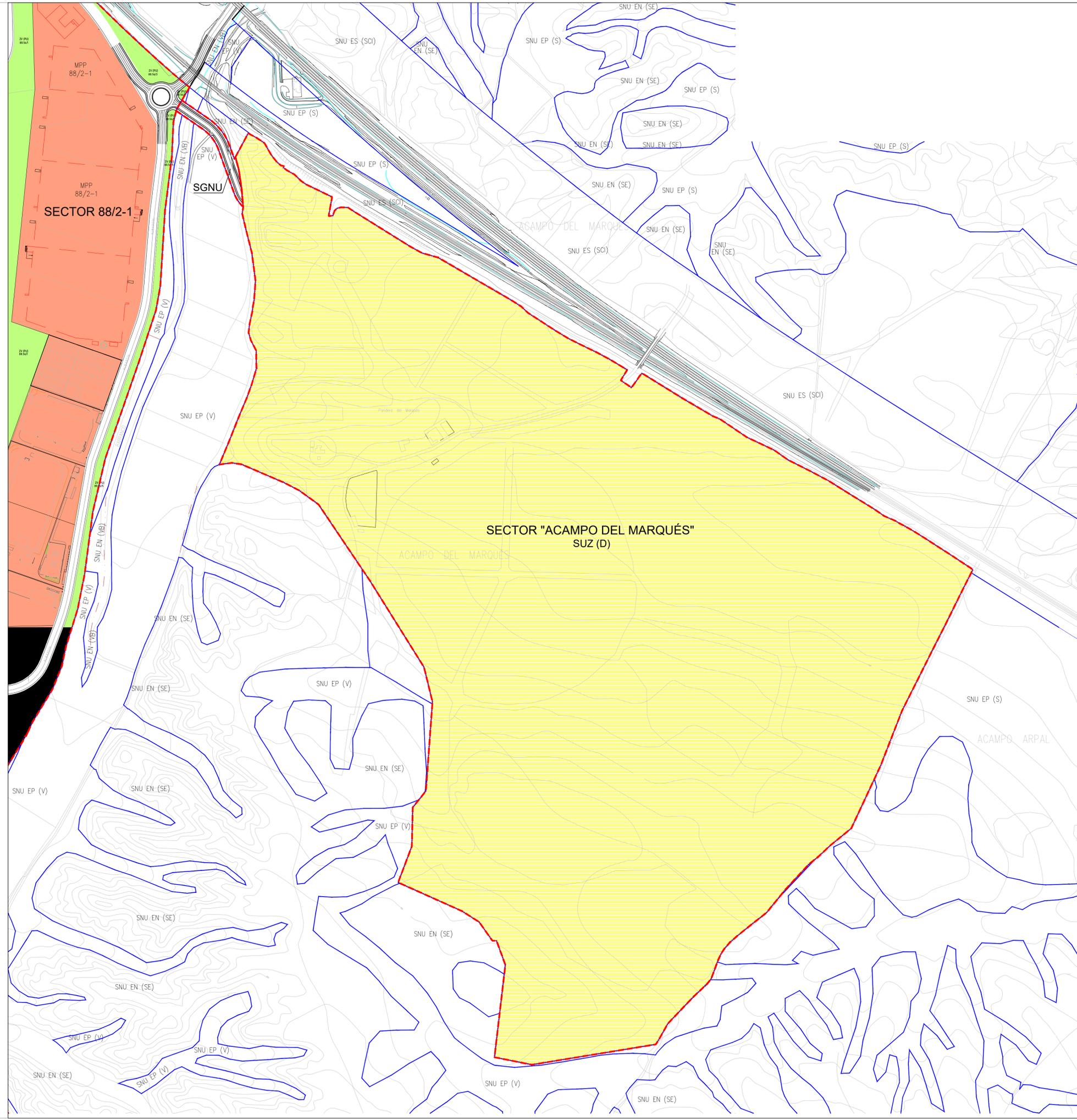
TÍTULO:

PLANOS DE INFORMACIÓN  
AFECCIONES SECTORIALES

PLANO NO: **PI-11**

ARCHIVO NO: CAR-ARP-XX-XX-DR-TP-00011

TAMAÑO: ISO A1    ESCALA: 1/4000    REV: 0



- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN SECTORES
  - SUELO URBANO**
    - PLANEAMIENTO RECOGIDO
    - ZONAS VERDES  - SUELO URBANIZABLE**
    - SUZ (D) Delimitado  - SUELO NO URBANIZABLE**
    - SNU EN Ecosistema Natural
    - SNU EP Productivo Agrario
    - SNU ES Sectorial y Complementaria  - SISTEMAS GENERALES**
    - SGNU No Urbanizable

REV	FECHA	DESCRIPCION	DRN   ENG   CHK   APP
0	31OCT2024	PLANEAMIENTO APROBACION INICIAL	IC   VB   SM   AC

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

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

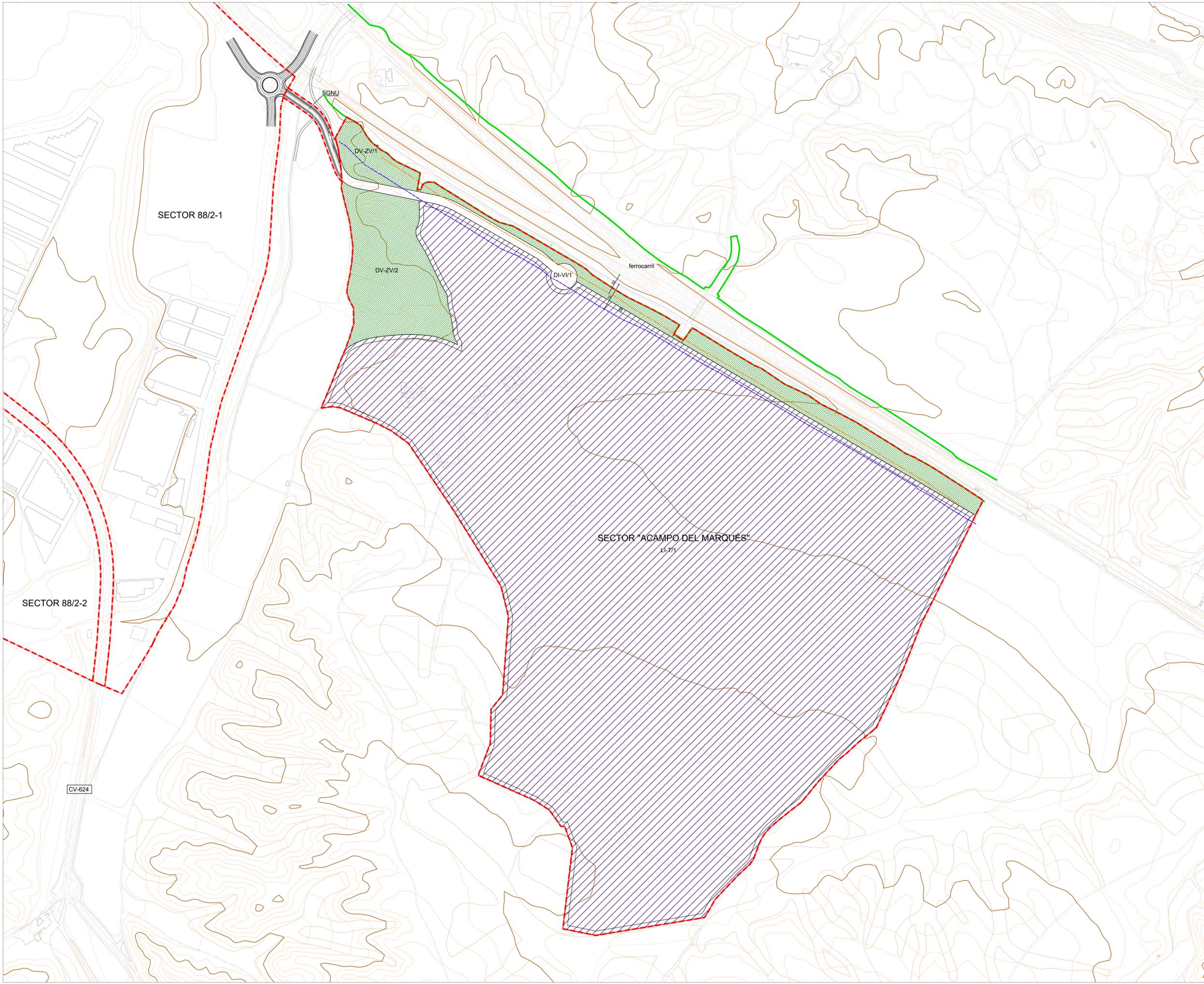
AUTORES:  
  
Sergio Marta Vilagrasa, Arquitecto

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

TÍTULO:  
PLANOS DE ORDENACIÓN  
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

PLANO NO: **PO-1**

ARCHIVO NO: CAR-ARP-XX-XX-DR-TP-00012  
TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/4000 REV: 0



- LEYENDA**
- - - DELIMITACIÓN DEL SECTOR
  - - - - - RETRANQUEOS MÁXIMOS (10m)
  - ▨ LI-T INDUSTRIAS TECNOLÓGICAS DE LOGÍSTICA
  - ▨ DV-ZV ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
  - DV-VI VIARIO
- AFECCIONES SECTORIALES**
- - - LÍMITE DE EDIFICACIÓN (FERROCARRIL)
  - - - LÍMITE DE AFECCIÓN (FERROCARRIL)
  - - - LÍMITE DOMINIO PÚBLICO ADIF (FERROCARRIL)

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

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

N

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

AUTORES:

  
Sergio Marta Vilagrasa, Arquitecto

PROYECTO:

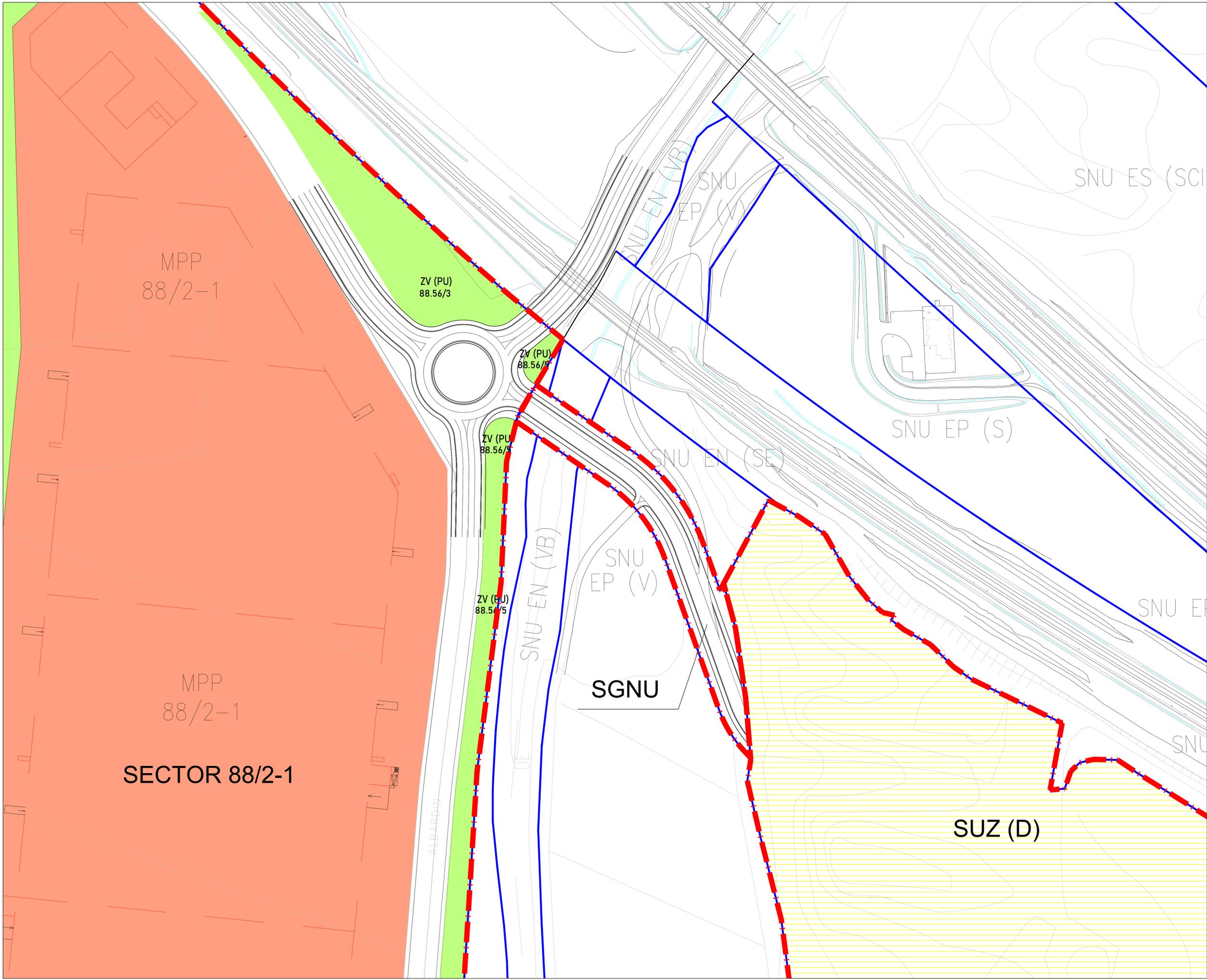
PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN  
EXPANSIÓN REGIÓN AWS EN ARAGÓN  
TOMO VI.1 ZARAGOZA  
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO:

PLANOS DE ORDENACIÓN  
SECTOR "ACAMPO DEL MARQUÉS". CALIFICACIÓN

PLANO NO: **PO-2**

ARCHIVO NO: CAR-ARP-XX-XX-DR-TP-00013  
TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/4000 REV: 0



- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN SECTORES
  - SUELO URBANO**
  - PLANEAMIENTO RECOGIDO
  - ZONAS VERDES
  - SUELO URBANIZABLE**
  - SUZ (D) Delimitado
  - SUELO NO URBANIZABLE**
  - SNU EN Ecosistema Natural
  - SNU EP Productivo Agrario
  - SNU ES Sectorial y Complementaria
  - SISTEMAS GENERALES**
  - SGNU No Urbanizable

MPP  
88/2-1

MPP  
88/2-1

SECTOR 88/2-1

ZV (PU)  
88.56/3

ZV (PU)  
88.56/5

ZV (PU)  
88.56/5

ZV (BU)  
88.56/5

SNU EN (VB)

SNU EP (V)

SGNU

SNU EN (SE)

SNU EP (W)

SNU EP (S)

SNU ES (SCI)

SNU EP

SNU

SUZ (D)

ALBARDÍN DE

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

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

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

AUTORES:  
Sergio María Vilagrasa, Arquitecto

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

TÍTULO:  
PLANOS DE ORDENACIÓN  
SECTOR 88/2.1 "EMPRESARIUM".  
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

PLANO NO:  
**PO-3**

ARCHIVO NO: CAR-ARP-XX-XX-DR-TP-00014  
TAMAÑO: ISO A1 ESCALA: 1/1000 REV: 0