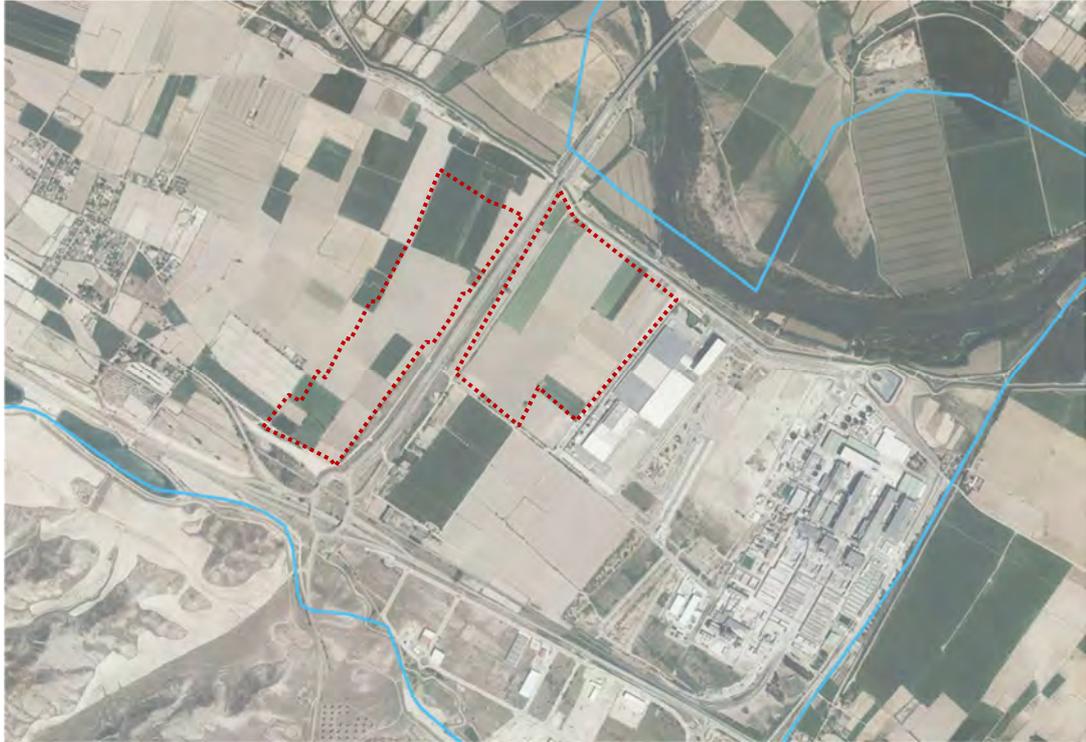


\*El contenido de este documento ha sido sometido a un proceso de seudonimización de datos en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento Europeo de Protección de Datos (2016/679)



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

MODIFICACIÓN AISLADA Nº14 DEL TEXTO REFUNDIDO 2010 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2003 DEL BURGO DE EBRO (ZARAGOZA)

SEPTIEMBRE 2024

**GRUPO SISENER**  
**CONSULTORA ARAGONESA DE INGENIERIA S.A.**  
**CIVIL Y ARQUITECTURA**

XXXX

: Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
XXXXXXXXXXXXXXXXX Arquitecta

**DUMA**

XXXXXXXXXXXXXXXXX Abogado  
XXXXXXXXXXXXXXXXX Abogada

## INDICE

<b>T.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN .....</b>	<b>1</b>
1.1 OBJETO .....	1
1.2 REDACTOR .....	2
1.3 PROMOTOR .....	2
<b>T.2. ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO .....</b>	<b>2</b>
2.1. ANTECEDENTES URBANISTICOS .....	2
2.2. MARCO LEGISLATIVO .....	6
2.3. TRAMITACIÓN .....	7
<b>T.3. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN .....</b>	<b>8</b>
3.1 NECESIDAD Y CONVENIENCIA .....	8
3.2 ESTUDIO DE LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE .....	15
3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA .....	18
<b>T.4. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN .....</b>	<b>19</b>
4.1. MODIFICACIÓN PLANTEADA .....	19
4.2. DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN .....	37
4.3. JUSTIFICACIÓN LEGAL .....	38
<b>T.5. CONCLUSIÓN .....</b>	<b>39</b>

## MEMORIA

### T.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

#### 1.1 OBJETO

La presente Modificación Aislada del Texto Refundido del PGOU del Burgo de Ebro tiene como objetivo la reclasificación del suelo de una zona colindante al polígono industrial El Espartal I. Se pretende crear zonas de suelo urbanizable para usos productivos en esta área del municipio que presenta ya una gran consolidación. Se proponen dos zonas de ampliación, una como Suelo Urbanizable Delimitado de uso industrial SUZ-D/I de superficie 324.576,62m<sup>2</sup> (32,45Ha) conectado con la zona industrial existente y otro sector, al otro margen de la autovía ARA-A1, como Suelo Urbanizable No Delimitado también de uso industrial SUZ-ND/I, clasificando una superficie de 281.301,30m<sup>2</sup> (28,13Ha). Dichas zonas actualmente cuentan con calificación de Suelo No Urbanizable Genérico En Ecosistema Productivo Agrario Agricultura en el Regadío y Suelo No Urbanizable Especial de Protecciones Sectoriales y Complementarias de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras. Se pretende establecer las determinaciones urbanísticas necesarias para acometer la transformación urbanística de dichos terrenos.

En primer lugar y ante la fuerte demanda de suelo industrial que se puede apreciar en la actualidad en el municipio de El Burgo de Ebro, como consecuencia del repunte de la economía y fundamentalmente del sector de distribución multifuncional y logístico, se considera idóneo proponer la Reclasificación de suelos para ampliar la disponibilidad de Suelo Urbanizable de Uso Industrial con el objetivo fundamental de generar suelo suficiente que permita ampliar la disponibilidad de suelo y la creación de un sector de suelo industrial logístico adaptado a los nuevos modelos de desarrollo basados en la creación de manzanas y parcelas, que permitan el asentamiento de grandes empresas, de continuidad con las ya establecidas en la zona.

Esta nueva clasificación implica la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable localizado al sureste del término municipal, junto a la zona industrial denominada El Espartal.

Para poder realizar la delimitación del nuevo sector de suelo urbanizable se realiza un estudio pormenorizado de la situación actual de la zona donde se quiere proponer un nuevo ámbito de suelo urbanizable y su entorno próximo, analizando todas las afecciones y condicionantes que puedan influir para establecer los límites del sector. La nueva delimitación de suelo urbanizable se ajustará a la cartografía disponible y a la realidad física según la información fotográfica y de campo disponible.

Mediante esta modificación propuesta no se ven alterados los fines y objetivos del planeamiento vigente, ni el interés público en el que se tiene que basar cualquier decisión en

materia de planeamiento. Lo que se pretende es dotar de suelos aptos que permitan ampliar el desarrollo del municipio.

Además, se justificarán cuáles son las mejoras para el bienestar de la población de manera expresa y concreta, para lo cual se han analizado diversos escenarios o alternativas que darían diferentes modelos de crecimiento, al objeto de realizar una reclasificación coherente y adecuada del suelo no urbanizable existente, y siempre conforme al mandato establecido en el TRLUA y en consonancia con el modelo territorial planteado en las Estrategias Territoriales de Aragón (EOTA). Para ello se han tenido presentes las características, no sólo naturales, sino también estructurales del municipio, como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de un crecimiento racional y sostenible. Cabe mencionar que en esta modificación no se determina la ordenación pormenorizada de los nuevos sectores de suelos industrial.

## 1.2 REDACTOR

Redacta la presente modificación aislada del TRPGPU de El Burgo de Ebro la Arquitecta XXXXXXXX, con nº de colegiado XXXX del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, demarcación de Zaragoza, con N.I.F. XXXXXX y el Ingeniero de Caminos, C. y P. XXXXXXXX con nº de colegiado XXXXX del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, canales y Puertos, con N.I.F. XXXXX y domicilio profesional en la calle XXXXXXXXXXXX, de la localidad de Zaragoza con CP: XXXX en representación de la empresa CADISA SISENER, Consultora Aragonesa de Ingeniería, con C.I.F.: A50142041, y con el mismo domicilio profesional.

## 1.3 PROMOTOR

El promotor de la actuación es el AYUNTAMIENTO DE EL BURGO DE EBRO, con CIF: P50062001, sito en la calle Mayor nº107, de la localidad de El Burgo de Ebro (Zaragoza) con CP: 50730, representado por Don Vicente Royo Martínez en calidad de Alcalde-Presidente.

## *T.2. ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO*

### 2.1. ANTECEDENTES URBANISTICOS

El término municipal de El Burgo de Ebro se ordenó mediante unas Normas Subsidiarias aprobadas en el año 1987. Dichas NN.SS. tuvieron seis modificaciones puntuales, hasta que la entrada en vigor el 7 de abril de 1999, de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística obligó al Ayuntamiento a adaptarlas a las determinaciones de la mencionada Ley, previamente a cualquier cambio de clasificación de suelo.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, aprobó definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento para adaptarlas a Plan General de Ordenación Urbana, el 28 de febrero de 2000, con una serie de prescripciones.

El 29 de marzo de 2001, da por cumplidas las prescripciones y ordena la publicación de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal adaptadas a Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con las determinaciones establecidas por la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Este Plan General de Ordenación Urbana (2000) sufrió cinco modificaciones puntuales en respuesta al dinamismo de crecimiento que en el periodo de vigencia del mismo experimentó el municipio.

Por ello la Corporación se planteó un modelo territorial distinto por lo que formuló un nuevo Plan General que obtuvo su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación Territorial de Zaragoza, con prescripciones, el 14 de mayo de 2003. Dichas prescripciones fueron cumplimentadas en su mayoría en sesión de 24 de noviembre de 2003 y mandado publicar en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza nº 50 de 2 de marzo de 2004. Se elaboró un Texto Refundido de fecha febrero de 2005 y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 5 de mayo de 2006.

Posteriormente, y dadas las modificaciones que se realizaron se redactó el Texto Refundido 2010 del Plan General de Ordenación Urbana del Burgo de Ebro del 2003, que fue aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión celebrada el 24 de mayo de 2013. Este documento realiza el refundido del Plan General de Ordenación Urbana de 2003 y las modificaciones originadas hasta la fecha, con un total de once. Desde la aprobación del Texto Refundido solo constan dos modificaciones más:

- Modificación puntual nº12 (año 2014) relativa a la creación de 320 m2 del sistema general de dotación de equipamientos, así como el traslado y ampliación del sistema general de zonas verdes a la que aquella dotación afecta. Supone una ligera modificación del área Industrial SUNC I-5 si bien no presenta modificaciones significativas ya que las superficies afectadas son muy reducidas.
- Modificación puntual nº13 (año 2023) Urbanización Virgen de la Columna (CPU 2019/31) con el objetivo principal consistente en modificar la clasificación del Suelo Urbano No Consolidado "R2a" "Urbanización Virgen de la Columna" a Suelo Urbano Consolidado. Se encuentra en suspenso en tanto no se complete la documentación requerida.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio establece la clasificación de todos los suelos del término municipal.

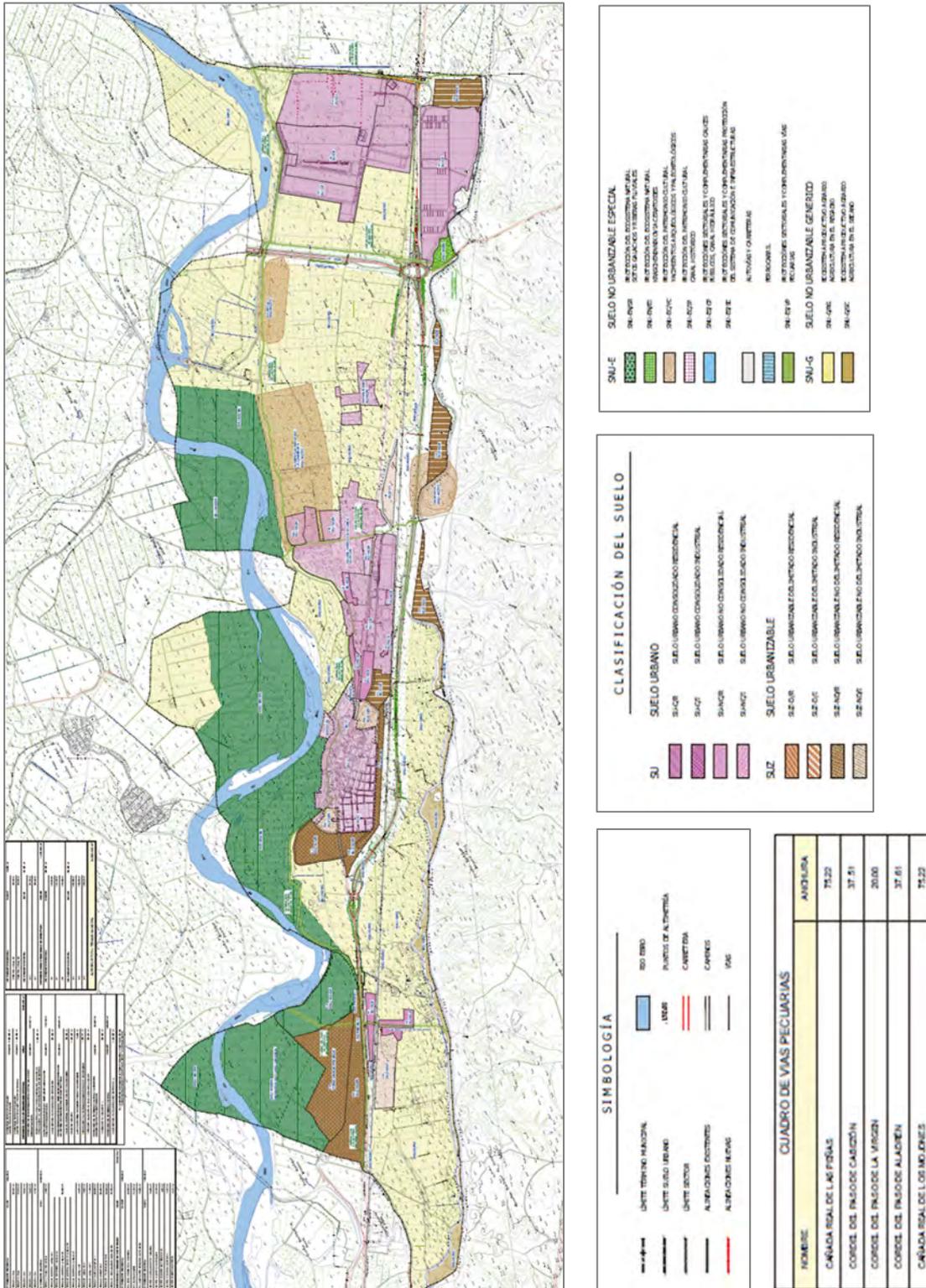


Imagen 1. Clasificación del Suelo y Usos globales del término municipal

Como puede verse en la imagen del plano de clasificación de suelo del término municipal del planeamiento vigente, El Burgo de Ebro cuenta con un núcleo urbano de tamaño pequeño a medio y zonas ya clasificadas como de suelo urbanizable próximas al núcleo existente. No obstante, la mayor parte del suelo municipal queda englobado en suelo clasificado como No Urbanizable. Dentro de esta clase de suelo encontramos, suelo no urbanizable genérico y

especial. De este modo, dentro del suelo no urbanizable más de la mitad de dicha superficie queda calificada como suelo no urbanizable genérico, mientras que el especial cuenta con diferentes categorías. Los datos concretos son los siguientes:

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE	TOTAL
Suelo Urbano Consolidado (SU-C)	3.043.400 m <sup>2</sup>	3.896.712m <sup>2</sup>
Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC)	853.312 m <sup>2</sup>	
Suelo No Urbanizable Genérico (SNU-G)	10.049.449 m <sup>2</sup>	19.410.301 m <sup>2</sup>
Suelo No Urbanizable Especial (SNU-E)	9.360.852 m <sup>2</sup>	
Suelo Urbanizable Delimitado (SUZ-D)	237.741 m <sup>2</sup>	1.672.987 m <sup>2</sup>
Suelo Urbanizable No Delimitado (SUZ-ND)	1.435.246 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>24.980.000 m<sup>2</sup></b>	<b>24.980.000 m<sup>2</sup></b>

La zona noreste del municipio se encuentra englobada casi completamente en suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural de los Sotos y Galachos del río Ebro. Este hecho, puede llegar a dificultar enormemente cualquier actuación en una amplia extensión del territorio municipal.

El suelo urbanizable se clasifica en las siguientes categorías:

SUPERFICIE SUELO URBANIZABLE	SUZ	TOTAL SUPERFICIE =	1.672.987 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b>	<b>SUZ-D</b>		<b>237.741 m<sup>2</sup></b>
<b>USO DOMINANTE RESIDENCIAL</b>	<b>SUZ-D/R</b>		<b>95.910 m<sup>2</sup></b>
ZONA R3a > antiguo R-1		38.003 m <sup>2</sup>	
ZONA R3e > antiguo R-5		57.907 m <sup>2</sup>	
<b>USO DOMINANTE INDUSTRIAL</b>	<b>SUZ-D/I</b>		<b>141.831 m<sup>2</sup></b>
I-10		81.791 m <sup>2</sup>	
I-11		60.040 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO</b>	<b>SUZ-ND</b>		<b>1.435.246 m<sup>2</sup></b>
<b>USO DOMINANTE RESIDENCIAL</b>	<b>SUZ-ND/R</b>		<b>930.297 m<sup>2</sup></b>
R6		651.252m <sup>2</sup>	
R7		147.459 m <sup>2</sup>	
R8		131.586 m <sup>2</sup>	
<b>USO DOMINANTE INDUSTRIAL</b>	<b>SUZ-ND/I</b>		<b>504.949 m<sup>2</sup></b>
I-12		237.089 m <sup>2</sup>	
I-15		129.950 m <sup>2</sup>	
I-16		137.910 m <sup>2</sup>	

La causa inicial que ha motivado al Ayuntamiento de El Burgo de Ebro a impulsar la presente modificación es la firme voluntad que existe por parte de varias grandes empresas del sector logístico de implantarse en el municipio dadas las características, situación e infraestructuras con las que cuenta la zona. Se trata de empresas que, por su actividad, necesitan parcelas de grandes dimensiones, y actualmente los polígonos existentes del municipio carecen de ellas.

## 2.2. MARCO LEGISLATIVO

El desarrollo legislativo del Urbanismo de Aragón consta del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

A su vez encontramos otra legislación como:

- Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA) y su Corrección de errores del Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).
- Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.
- Normas subsidiarias de la provincia de Zaragoza, aprobadas por Acuerdo de la Diputación General de Aragón de 19 de febrero de 1991y publicándose por Orden del Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes de 12 de abril de 1991.
- Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de Ordenación del Territorio de Aragón.
- Ley 8/1988, de 17 de diciembre de Carreteras de Aragón y su Reglamento aprobado por Decreto 206/2003, de 22 de julio del Gobierno de Aragón.

Respecto al TRLUA cabe mencionar que la modificación que se propone puede justificarse en base a los siguientes extremos:

- El punto 1 del artículo 83 del TRLUA establece el principio básico de la vigencia indefinida del planeamiento, y en el punto 3 determina que cualquier alteración de su contenido deberá llevarse a cabo mediante la revisión del mismo o la modificación de alguno de sus elementos.
- El artículo 85 del RLUA establece que las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener:
  - la justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio
  - la definición del nuevo contenido con un grado de precisión similar al modificado.

En relación a la legislación ambiental, como normativa de mayor importancia tenemos:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 11/2014, de 4 de diciembre de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

### 2.3. TRAMITACIÓN

La tramitación para llevar a cabo la Modificación Aislada es la misma que para los Planes Parciales de iniciativa municipal, regulada en el artículo 57 de la Ley 4/2013 (Decreto-Legislativo 1/2014), teniendo en cuenta que la competencia para a aprobación inicial ha sido aclarada por la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Aragón mediante circular de 15 de septiembre de 2015 en la que se concluye que la aprobación inicial de una modificación de planeamiento general corresponde al Pleno de la Corporación, complementándose con los artículos 97 y 98 del Reglamento de Desarrollo Parcial de la ley.

De esta manera se establece que la tramitación seguirá el siguiente procedimiento:

1) Aprobación inicial de la Modificación Aislada mediante acuerdo del pleno. El Acto de aprobación inicial de la Modificación Aislada corresponde al Ayuntamiento Pleno. El Secretario extenderá la oportuna diligencia en todos los documentos que se aprueben inicialmente, ya sean planos, memorias y anexos.

En este caso la modificación planteada afecta a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural conforme a las determinaciones del art. 40 del TRLUA, afectando a la clasificación del suelo. Será necesario someterla a evaluación ambiental estratégica según lo dispuesto en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental.

2) Una vez el documento esté aprobado inicialmente se someterá simultáneamente a informe de los órganos competentes y a información pública por plazo mínimo de un mes. Para la información pública se anunciará en Boletín Oficial de Aragón, en la Sección Provincial de Zaragoza conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Quinta del TRLUA. A su vez se realizará anuncio en diferentes medios de comunicación social.

3) Recibidos los correspondientes informes, se deberán incorporar los requerimientos e indicaciones contenidos en los mismos que sean vinculante y los que se consideren convenientes.

4) Según lo establecido en el artículo 85.2b del TRLUA, una vez finalizado el periodo de exposición pública se remitirá el expediente completo al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, incluyendo todas las alegaciones, informes y pronunciamiento expreso del Pleno.

5) Posteriormente el acuerdo de Aprobación definitiva de la Modificación Aislada deberá publicarse en la Sección Provincial de Zaragoza del Boletín Oficial de Aragón, tal y como exige la Disposición Adicional Quinta del texto Refundido de la TRLUA.

6) Una vez publicado se inscribirá en el Libro de Registro de Instrumentos de Ordenación y Gestión de acuerdo con el artículo 145 del Reglamento de desarrollo parcial de la ley 5/1999,

de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

### T.3. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

#### 3.1 NECESIDAD Y CONVENIENCIA

La necesidad de la Modificación deviene del interés municipal para ampliar la superficie destinada al uso industrial con capacidad suficiente para desarrollar y para asumir parcelas de gran tamaño, ya que actualmente el suelo industrial existente presenta un alto grado de ocupación y no existe disponibilidad de parcelas industriales de gran tamaño.

Como punto de partida, indicar que el Burgo de Ebro cuenta con una amplia superficie de suelo industrial, apoyado principalmente en su disposición alineada con la carretera nacional N-232 que supone un eje de comunicación fundamental y el apoyo y la mejora de accesibilidad y rapidez de comunicaciones que supone la carretera ARA-A1 que la comunica con la autopista AP-2 y el desdoble de la carretera N-232 a su paso por el término municipal. Según extracto del Texto Refundido del Planeamiento General vigente el término municipal cuenta con una superficie de 24.980.000 m<sup>2</sup>, de los que casi el 14% se corresponden con suelo destinado al uso industrial.

El suelo industrial del El Burgo de Ebro se encuentra distribuido principalmente en tres grandes polígonos industriales:

- El polígono Industrial La Noria-El Vadillo, prácticamente colmatado, localizado junto al núcleo urbano residencial.
- El polígono Industrial El Espartal, localizado al sureste del municipio. Tiene dos áreas diferenciadas: Espartal I al norte de la carretera nacional N-232 y Espartal II al sur de la misma.
- El polígono Royo Cabezón, localizado al oeste del municipio y de menor dimensión.

Como justificación de la necesidad de ampliar el suelo industrial del municipio se realiza un análisis de los suelos existentes para el desarrollo de actividades, su grado de consolidación, capacidad y viabilidad de desarrollo y las características de la ordenación propuesta:

#### A. En relación al polígono Industrial La Noria-El Vadillo:

- El SU-C/I I2a se encuentra prácticamente colmatado.
- Los ámbitos de SU-NC/I presentan un alto grado de edificación. Además, se observa

que los ámbitos I-5, I-6 e I-7 presentan usos que no se ajustan al planeamiento, lo que dificulta su desarrollo.

- El SUZ-D/I supone un buen ámbito de ampliación, con buena conexión y características. Está pendiente de desarrollo y cuenta con una superficie de 60.040 m<sup>2</sup>.

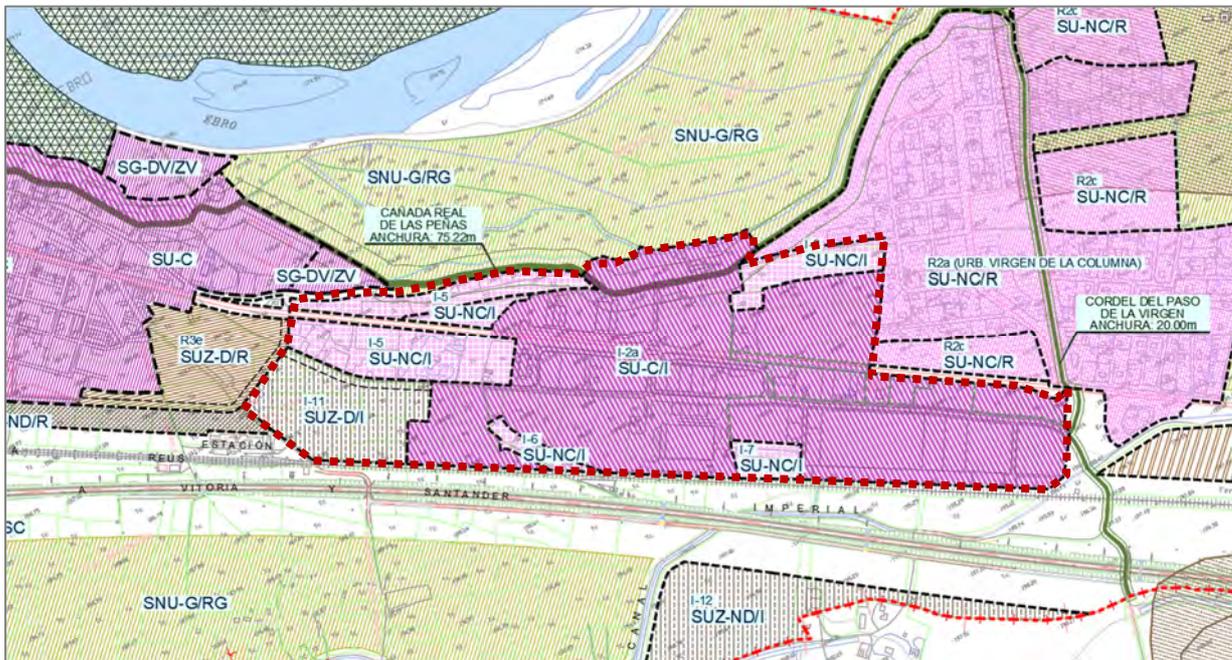


Imagen 2. Extracto plano Clasificación del Suelo y Usos Globales del Termino Municipal

La zona de ampliación de suelo no urbanizable delimitado es el único ámbito que ofrece posibilidad de ampliación de suelo urbano industrial en la zona. No obstante, este polígono no ha experimentado crecimientos significativos en las dos últimas décadas y no existe voluntad de desarrollo.

**B. En relación al polígono Industrial Royo Cabezón:**

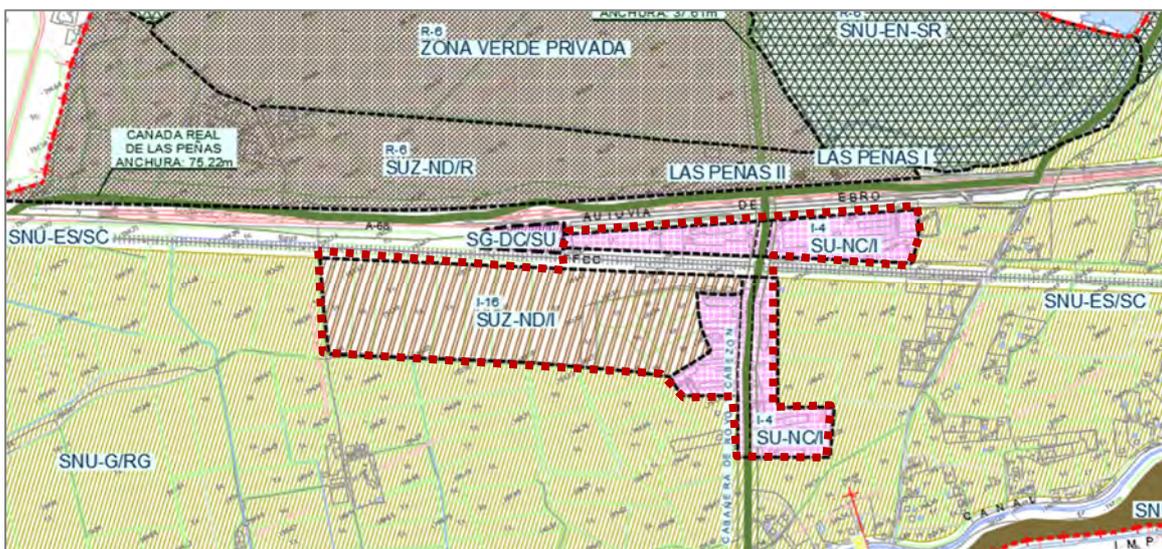


Imagen 3. Extracto plano Clasificación del Suelo y Usos Globales del Termino Municipal



Imagen 4. Extracto plano Clasificación del Suelo y Usos Globales del Termino Municipal

**D. Otras zonas de uso industrial**

Existen otras zonas de SUZ-ND y SUZ-D de uso industrial próximas al polígono industrial La Noria-El Vadillo. Éstas se encuentran desconectadas de las áreas industriales existentes, en sectores de suelo que podemos considerar como residuales y sobre las que no se prevé un desarrollo a largo plazo. Además, se observa que en varios puntos se han instalado balsas de riego, sin voluntad de desarrollar actividades de carácter industrial.

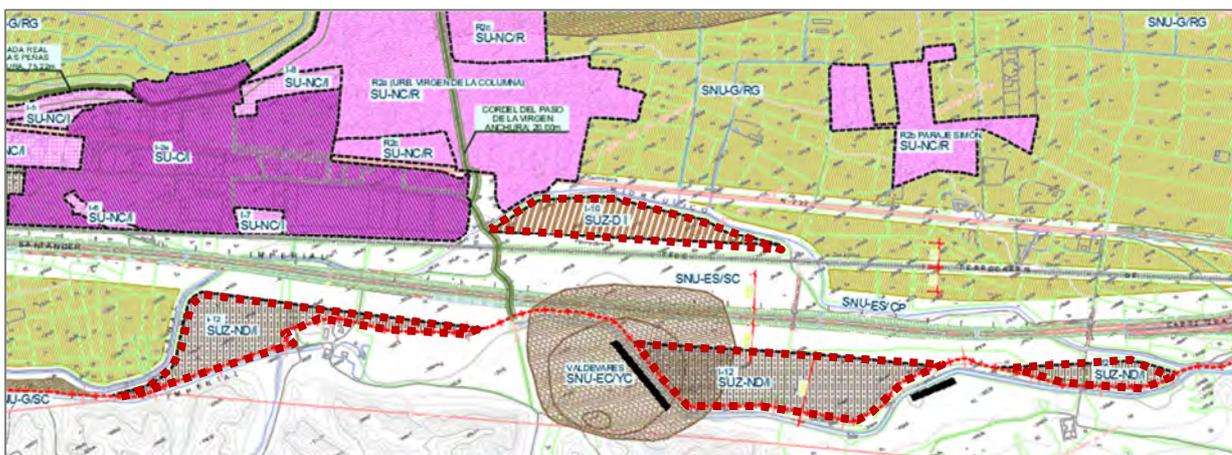


Imagen 5. Extracto plano Clasificación del Suelo y Usos Globales del Termino Municipal

La presente Modificación Aislada del Texto Refundido del PGOU de El Burgo de Ebro, como actuación pública urbanística, se justifica por la potencia industrial que presenta el polígono El Espartal que se constituye como un motor económico que supera el nivel municipal. Así mismo se fundamenta en las siguientes consideraciones:

- Alto nivel de desarrollo urbano y edificatorio del polígono El Espartal, lo que supone que no exista suelo programado para la ampliación del tejido industrial de la zona.
- Se va a proceder a la reclasificación de los terrenos ubicados entre las carreteras N-232 y la ARA-A1, al norte de la carretera nacional, actualmente clasificados como suelo no urbanizable genérico ya que se va a instalar una empresa multinacional. Lo que va a suponer un nuevo foco de atracción a la zona.



diversidad y complementariedad de éstas.

De acuerdo a todos estos fundamentos, se posibilita la implantación de actividades que puedan tener escala, incluso, de plataforma logística. Para ello, y para que la superficie del futuro polígono tenga un tamaño que haga viable su desarrollo, se plantea la ampliación de suelo destinado al uso industrial con nuevos sectores no delimitados con el fin de dinamizar y potenciar el sector económico del municipio.

Las condiciones y necesidades que presentan las zonas industriales se modifican constantemente ya que la actividad industrial presenta una continua adaptación a las nuevas tecnologías. Es por ello que los espacios físicos donde éstas se ubican también requieren de adaptación. De este modo para favorecer la implantación de nuevas actividades es necesario adecuarlos a la diversidad funcional industrial, asumiendo que la actividad principal ya no está centrada en la fabricación, sino que se han incorporado las actividades ligadas al I+D+I así como otras actividades no directamente productivas como los centros de datos o la logística y que las necesidades funcionales y físicas de las nuevas actividades difieren de las tradicionales.

Por otro lado, una vez estudiado y analizado el medio físico en el que están situados los terrenos objeto de esta modificación aislada se puede constatar que la zona presenta buenas aptitudes para poder ser desarrollado.

Esta aptitud se basa en la existencia de efectos positivos para el municipio, así como en la ausencia de condicionantes negativos que supongan un impacto nocivo para el medio. Dentro de esas aptitudes que tiene el terreno se destacan las siguientes:

- Ausencias de condicionantes de usos inadecuados para un desarrollo industrial.
- Ausencias de condicionante de viento o ruido que altere o condicione su desarrollo.
- Ausencia de impactos ambientales negativos para la flora, fauna, paisaje o vegetación.
- Ausencia de impactos negativos a la arqueológica que limite el desarrollo, aunque esté condicionada levemente la delimitación del sector.
- Ausencia de afecciones de infraestructuras que condicionen o limiten su ordenación.
- Adecuada accesibilidad con enlaces con el resto de las infraestructuras de comunicaciones.
- Posibilidad de implantar las nuevas infraestructuras con rapidez ante la inexistencia de condicionantes al respecto.
- Fácil conexión con el desarrollo actual industrial del polígono Espartal mediante la adecuación del viario existente.

Ante estas circunstancias, los terrenos propuestos tienen una aptitud clara para su urbanización por los motivos citados anteriormente, estando totalmente justificado el cambio de categoría de suelo a través de la realización de la modificación del Texto Refundido del PGOU pasando de ser, una parte del suelo no urbanizable a suelo urbanizable delimitado de uso industrial y otra parte a suelo urbanizable no delimitado asumiendo una evolución progresiva el ámbito.

La idoneidad del momento para la realización de esta modificación se debe principalmente a la voluntad del Ayuntamiento de disponer de nuevo suelo de uso industrial en consonancia con las recientes implantaciones y ampliaciones por parte de empresas ya asentadas en el municipio y de nueva implantación. Se busca una mayor flexibilidad y aprovechamiento de las sinergias que los desarrollos ya establecidos garantizan en cuanto a servicios, accesos, redes de distribución, etc., que aumente la oferta del suelo y asegure la adaptación a las nuevas actividades industriales (tecnológica, logística...), satisfaciendo las futuras e inminentes demandas existentes en el municipio.

Esta oportunidad reúne las condiciones de un desarrollo acorde a la economía del futuro, permitiendo:

- La generación de un valor añadido para el municipio y sus habitantes mediante la delimitación de los nuevos ámbitos de suelo urbanizable que permita aprovechar las sinergias con los desarrollos industriales ya establecidos y la promoción de nuevo suelo mejorando o resolviendo carencias que pudieran existir.
- Dinamización de la zona manteniendo un desarrollo sostenible desde el punto de vista medioambiental, social y económico conforme al modelo de ordenación y gestión planteado en todo el municipio.

Por otro lado, desde el punto de vista social, los ingresos generados por las nuevas actividades que se implanten en estos sectores pueden derivar en mejoras en el núcleo urbano, a través de mejoras en el espacio público y creación y reforma de dotaciones públicas para facilitar el uso inclusivo y accesible a todos los espacios públicos, mejora de las condiciones de eficiencia energética y demanda energética de los edificios municipales contribuyendo a un uso óptimo y ajustado de los recursos etc..., lo que hace que los ingresos generados reviertan en el municipio, en la mejora de la calidad de vida de los habitantes y en la oportunidad de generar puestos de trabajo.

### 3.2 ESTUDIO DE LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

La presente modificación se acompaña de un documento de evaluación ambiental que recoge un inventario ambiental y una identificación y valoración de los impactos ambientales previsibles.

Tal y como se ha descrito anteriormente se pretenden implantar nuevos sectores de uso industrial en suelos que actualmente se destinan a usos agrícolas, principalmente al cultivo de regadío. De manera que la modificación afecta al suelo no urbanizable por lo que resulta necesario ser objeto de evaluación ambiental estratégica a tenor de lo dispuesto en los artículos 11.12, 12.3 y 22 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental.

Los diferentes sectores de Suelo Urbanizable propuesto se encuentran limitando con:

#### Suelo Urbanizable Delimitado SUZ-D/I:

- Al Noreste con la Cañada Real de Las Peñas, ocupando del polígono 8 parcela 9005, de gran extensión, y con referencia catastral XXXXXXXXXXXX, siendo una Vía de comunicación de dominio público.
- Al Sureste linda con calle del polígono industrial Espartal I camino Fuentes de Ebro y con las parcelas de la UE14-A.
- Al Noroeste con el Cordel del paso de Aladrén y las zonas de servidumbres y protección de la autovía ARA-A1.
- Al Suroeste con parcelas de cultivos y el final del tramo de una de las calles pertenecientes al polígono industrial Espartal I.

#### Suelo Urbanizable No Delimitado SUZ-ND/I:

- Al Noreste con zona arqueológica El Hospital clasificada en el PGOU como SNU-EC/YC.
- Al Sureste con la zona de protección y servidumbre de la autovía ARA-A1.
- Al Noroeste con parcelas destinadas al cultivo.
- Al Suroeste con nuevo ramal de acceso a El Burgo de Ebro de la carretera N-232 y camino rural para acceder a las mismas.

Cabe mencionar que los sectores propuestos se encuentran ubicados junto a zonas con un alto grado de antropización. El Sector Urbanizable Delimitado linda con el polígono industrial de El Espartal I en pleno funcionamiento con grandes empresas implantadas desde hace décadas como es el caso de Saica; mientras que el Sector Urbanizable No Delimitado se sitúa al otro de lado de la autovía ARA-A1 y a cierta distancia de un pequeño crecimiento urbano residencial. Los suelos objetos de la modificación se localizan junto a paisajes de carácter

urbano formados por polígonos industriales totalmente consolidados e infraestructuras de gran impacto visual como la autovía, la carretera nacional y el ferrocarril.

El término municipal de El Burgo de Ebro pertenece a la cuenca del río Ebro, cuyo curso discurre próximo a los suelos objeto de dicha modificación, acompañado de la abundante vegetación del bosque de ribera característico de este ecosistema. En el linde Noreste del suelo urbanizable delimitado propuesto se localiza la Acequia de Fuentes de Ebro.

La topografía de ambos sectores pendientes de morfología mayoritariamente llana.

Los suelos donde se proponen la Modificación no se encuentran afectados por ningún cauce o barranco. Si bien en la zona noreste del límite del ámbito de SUZ-D/I se localiza la Acequia de Fuentes de Ebro.

Por otro lado, según los datos del visor IGR Hidrografía, se localiza un cauce de curso natural registrado perteneciente a la Confederación Hidrográfica del Ebro, cuyo trazado atraviesa de manera longitudinal el ámbito propuesto como SUZ-D/I hasta desembocar en el río Ebro. No obstante, no se ha localizado sobre el terreno, que actualmente se destina a cultivos de regadío. El desarrollo del proyecto de urbanización derivado del sector deberá prever las condiciones necesarias para garantizar el drenaje natural del terreno, así como el resto de condiciones que la Confederación Hidrográfica del Ebro pudiera imponer.



Imagen 7. Afecciones sobre el ámbito de la propuesta de Reclasificación.

La propuesta no afecta a ningún elemento relevante del patrimonio municipal ni a montes de utilidad pública, así como a ninguna vía pecuaria a pesar de su proximidad, como es el caso del Cordel del paso de Aladrén y la Cañada Real de Las Peñas, ambas situadas muy próximas

a las zonas de reclasificación. El ámbito de la reclasificación respeta íntegramente el trazado y la anchura de ambas, manteniéndose como Suelo No Urbanizable Especial.

Destacar que el ámbito de la propuesta se encuentra dentro de los límites del PORN de los Sotos y los Galachos del río Ebro (tramo Zaragoza-Escatrón), pero excluidos de las zonas delimitadas por el Plan Rector de Usos y Gestión del PORN. Se entiende que la modificación planteada es compatible con el grado de protección, aunque el organismo competente en la materia lo determinará específicamente.

El desarrollo e implantación de las nuevas actividades que se establezcan en los nuevos sectores quedarán sujetas a la autorización de las administraciones competentes en la materia, cumpliendo con todas las medidas preventivas, correctoras y compensatorias para la protección medioambiental de la zona.

Los suelos objeto de la Modificación no están afectados por riesgos naturales significativos, aunque los sectores se encuentren muy próximo al cauce del río Ebro con todo lo que comporta. Este ámbito está dominado por morfologías de diferentes terrazas fluviales más o menos estables, con una diferencia de cota considerable entre ellas. El riesgo de inundabilidad es poco probable, aunque dada la proximidad al río y el desnivel existente para un periodo de retorno de 500 años la susceptibilidad de riesgo es medio.

Por todo lo anteriormente expuesto se considera que la Modificación propuesta planteada puede tener los siguientes efectos (positivos y negativos) sobre el territorio:

- Alteración de la cubierta terrestre
- Pérdida de superficie cultivable (regadío)
- Como consecuencia de las obras, incremento del tráfico en la zona y las futuras actividades industriales se producirá un aumento del nivel sonoro
- Afecciones sobre la calidad del aire
- Mayor volumen de aguas residuales
- Creación de empleo como consecuencia de la implantación de nuevas actividades
- Posible incremento de población en edad laboral activa como consecuencia de la creación de empleo
- Disminución de la tasa de envejecimiento de la población del municipio.
- Aumento de la recaudación municipal con la posibilidad de nuevas inversiones e implantación de nuevos o mejores servicios para los habitantes.

Todos estos puntos se desarrollan de manera más extensa en el documento de Evaluación Ambiental que acompaña a la Modificación.

### 3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

En función de lo establecido en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, entendemos que la modificación propuesta puede incluirse entre los planes y sus modificaciones que pueden tramitarse por el procedimiento ordinario según lo dispuesto en los artículos 11.1, 12.2 y 13 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

#### *Art. 11.2 Planes y programas sometidos a evaluación ambiental estratégica*

*1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón o por una Administración local del territorio de la citada Comunidad Autónoma, y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Gobierno de Aragón, en cualquiera de los siguientes casos:*

*a) Que establezcan el marco para la autorización en el futuro de proyectos susceptibles de ser sometidos a evaluación de impacto ambiental y que se refieran a agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.*

*b) Que requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación de patrimonio natural y biodiversidad.*

*c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo III.*

*d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2 cuando así lo determine el órgano ambiental a solicitud del promotor.*

#### *Art. 12.2 Procedimiento de evaluación ambiental estratégica del planeamiento urbanístico.*

*2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria:*

*a) El Plan General de Ordenación Urbana y el Plan General de Ordenación Urbana Simplificado, así como sus revisiones, totales o parciales.*

*b) Las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana, así como del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado que se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos:*

*Que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público*

*marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.*

*Que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.*

*Que afecten a la ordenación estructural por alteración de la clasificación, categoría o regulación normativa del suelo no urbanizable o por alteración del uso global de una zona o sector de suelo urbanizable.*

Dado que se pretenden reclasificar dos ámbitos de ámbito relativamente extenso de suelo no urbanizable genérico a suelo urbanizable delimitado y no delimitado respectivamente, con uso predominante industrial, modificando así la ordenación estructural de esa zona para posibilitar futuros desarrollos industriales y poder implantar actividades o instalaciones que deberán someterse a evaluación ambiental.

Siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 13.2 de la ley ambiental citada se presenta un borrador del plan y el un documento ambiental estratégico que incluye:

- a) Los objetivos de la planificación.*
- b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) Los efectos ambientales previsibles.*
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) La justificación de su sostenibilidad social.*

#### **T.4. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN**

##### **4.1. MODIFICACIÓN PLANTEADA**

La modificación aislada pretende, dentro del modelo de evolución urbana del municipio de El Burgo de Ebro, ampliar el suelo destinado a usos industrial ante la demanda de ciertas empresas para poder implantarse en la zona. Se da la circunstancia de que los polígonos industriales próximos al ámbito de actuación se encuentran prácticamente colmatados o cuenta con parcelas de dimensiones reducidas. El emplazamiento viene motivado por concentración que hay en la zona de importantes infraestructuras de transporte y movilidad tales como la autovía ARA-A1, el ferrocarril y el desdoble de la carretera nacional N-232.

Para ello se proponen dos sectores o zonas de expansión de suelo urbanizable, uno de ellos como Suelo Urbanizable Delimitado con denominación D-I-17 que cuenta con una superficie de 32,45 Has, y otro como Suelo Urbanizable No Delimitado con denominación ND-I-18 con una superficie de 28,98 Has. La superficie total de suelo modificado asciende a un total de 61,43Has.

SUPERFICIE PROPUESTA DE SUELO URBANIZABLE		
SUZ-D/I-17	324.576,62 m <sup>2</sup>	32,45 Has
SUZ-ND/I-18	289.845,65 m <sup>2</sup>	28,98 Has

Respecto al sector SUZ-D/I-17, éste queda delimitado por el polígono industrial existente denominado El Espartal I hacia el sureste; el trazado de la autovía ARA A-1 y la vía Pecuaría Cordel del Paso de Aladrén al noroeste; la Acequia de Fuentes de Ebro y la Cañada Real de las Peñas noreste, sin afectar a ninguna de ellas; y al suroeste por vial existente ya ejecutado del polígono El Espartal I. Su acceso se realizará a través desde el nuevo vial que conecta con la glorieta en la que concluyen la autopista ARA-A1, A-68, la carretera N-232 y el acceso al municipio. El nuevo entramado viario del sector deberá conectarse al vial existente y al que enlaza con la glorieta, dando continuidad a la trama, sin crear fondos de saco.

Respecto al sector SUZ-ND/I-18, se localiza al oeste de la autovía ARA A-1 dejando una distancia adecuada para no afectar al asentamiento de carácter residencial del Paraje Simón con calificación de suelo R2b, situado en Suelo Urbano No Consolidado. Su superficie se extiende sobre una franja de terreno de una anchura variable entre 250-300 metros, delimitada al noreste por la zona arqueológica denominada El Hospital, al suroeste por la carretera N-232 que da acceso al núcleo urbano, al noroeste por suelo no urbanizable genérico y al sureste por la autovía ARA-A1. Al sureste su delimitación se extiende hasta las infraestructuras existentes, debiendo conectarse a ellas según se defina en los planeamientos de desarrollo y en coordinación con lo que indiquen los organismos titulares de las mismas. El entramado viario deberá tener continuidad, evitando los fondos de saco y facilitando la entrada y salida del tráfico rodado.

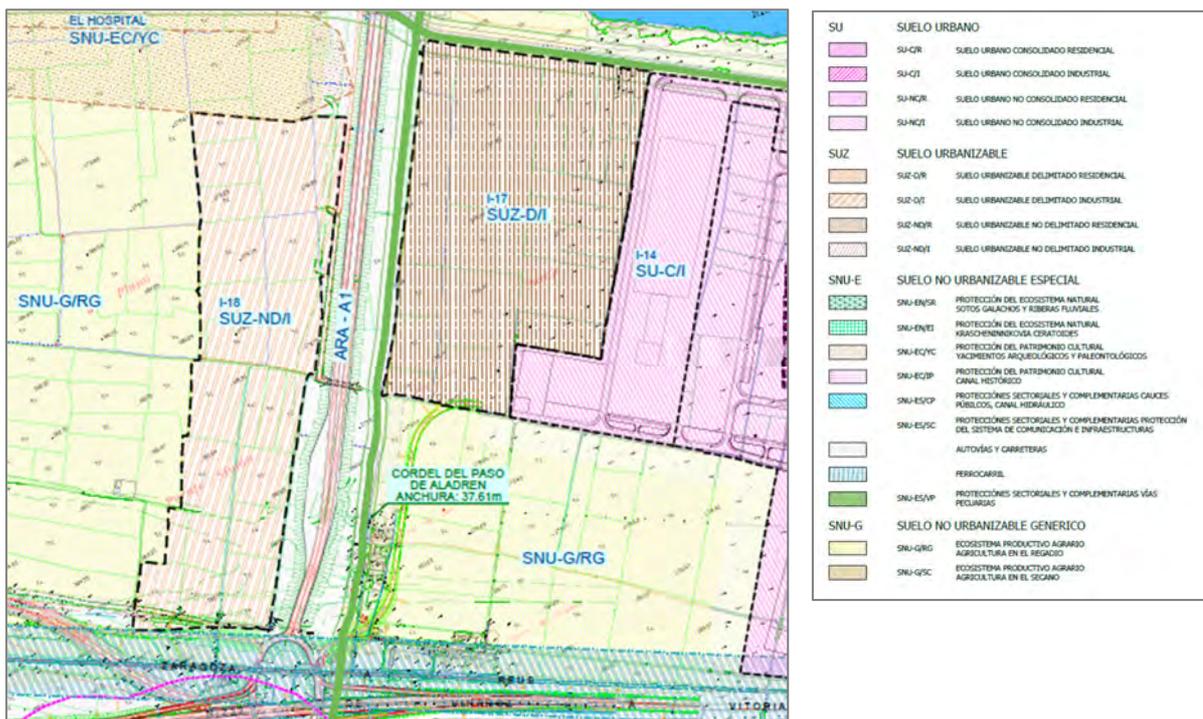


Imagen 8. Propuesta Modificación SUZ-D/I-17 y SUZ-ND/I-18

Por otro lado, se reduce la superficie del suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias correspondiente al sistema de comunicaciones e infraestructuras de la autovía ARA-A1 y de la carretera N-232 que quedan dentro de los límites de los nuevos sectores propuestos. Dicho cambio de clasificación viene derivado, por un lado por de la conveniencia de que los usos industriales queden ligados a las vías de comunicación, facilitando el acceso a las mismas. Y por otro, de una previa clasificación de suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales ligado a las vías de comunicación de gran anchura que alcanzaba hasta la zona de afección de las mismas. La delimitación del suelo urbanizable se sitúa siempre exterior a la zona de servidumbre de cada vía y se asumen las restricciones derivadas de la inclusión del resto de zonas de protección de la carretera, como son la zona de afección y la línea de edificación. La línea del SNU-ES/SC se ajustará al contorno de ambos sectores, evitando así dualidades en la clasificación del suelo, de manera que las superficies de los sectores no se encuentren bajo la actuación de dos categorías de suelos diferentes. De esta manera las zonas propuestas únicamente tendrán la clasificación de SUZ-D y SUZ-ND respectivamente. Se ha reducido un total de 122.604m<sup>2</sup> de suelo clasificado como SNU-ES/SC, de los cuales 26.440,33 m<sup>2</sup> corresponden al sector urbanizable delimitado, y 96.163,21 m<sup>2</sup> al suelo urbanizable no delimitado.

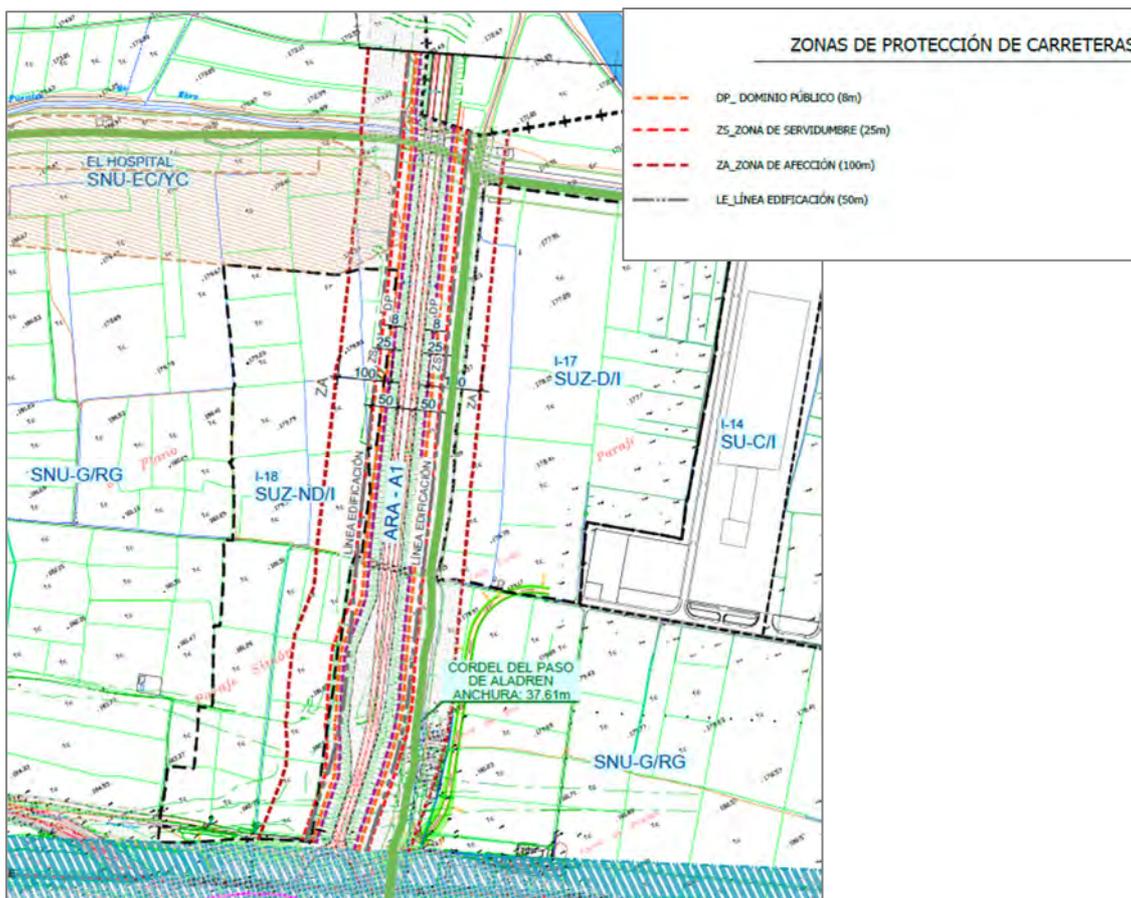


Imagen 9. Propuesta Modificación SUZ-D/I-17 y SUZ-ND/I-18 zonas protección carreteras

Cabe mencionar que, para ambos sectores, la futura demanda de suelo industrial obligará probablemente a un desarrollo en distintas fases, iniciándose en los terrenos más próximos al actual polígono industrial Espartal I y finalizando, en caso de colmatación de las superficies anteriores, por el sector no delimitado situado al noreste, en la otra margen de la ARA-A1 y que requerirá de su previa delimitación.

La Modificación se ampara en el carácter estratégico de la zona por la existencia de grandes vías de comunicación como son la autopista ARA-A1 y la carretera nacional N-232, en esta última se está llevando a cabo nueva rotonda de comunicación entre la autopista ARA-A1 y la carretera N-232 y el desdoblamiento de la misma, que tiene prevista su apertura hasta Fuentes de Ebro este mismo año 2024.

Con esta modificación se asume la directriz de generar espacios para actividades económicas que contribuyan a fortalecer la posición de El Burgo de Ebro como centro productivo, centro de actividades logísticas y de servicios avanzados, de manera que se potencie la diversificación económica del término municipal.

En este sentido los nuevos Suelo Urbanizables de Uso Industrial ofrecerán espacios con la suficiente calidad urbana para poder implantar actividades económicas que puedan albergar las tipologías más comunes de nuevas formas de implantación industrial, siendo estas:

- Parques industriales, entendidos como zonas industriales de bajas densidades edificatorias, elevada calidad paisajística y ausencia de industrias contaminantes.
- Parques tecnológicos, concebidos como una combinación de industrias de alta tecnología y centros de investigación, diseño e innovación que faciliten la sinergia del sistema industria-ciencia-tecnología. Dentro de estos parques tecnológicos tiene cabida los viveros de empresas destinadas a facilitar el inicio de industrias poco capitalizadas, pero con potencial innovador.
- Parques de Actividades creados con el objeto de favorecer la diversificación y complementación de actividades terciarias, industriales, investigadoras, etc...

Ello no quiere decir que haya desaparecido el concepto de polígono industrial tradicional o los rasgos básicos de su organización e imagen convencional. Lo que realmente significa es que se ha producido una gran transformación en la noción misma de espacio productivo, o de actividad económica en general, impulsado por cambios en la naturaleza misma -tecnológica y organizativa- de muchas funciones industriales en el desarrollo y diversificación de los servicios y en la atenuación de la frontera entre lo industrial y lo terciario, junto con desarrollo de importantes transformaciones en materia de infraestructuras de telecomunicación y tecnología del transporte. Las consecuencias funcionales de estas transformaciones han sido realmente revolucionarias, entre otros aspectos, en lo que se refiere a los cambios en la demanda de espacio. Unos cambios que han afectado a los viejos requerimientos de localización tanto de la industria como de los servicios, pero también a las propias exigencias, en cuanto a la caracterización y configuración del propio espacio físico, de las empresas o plantas productivas.

En definitiva, la Modificación Aislada procura ofertar un conjunto de nuevos espacios de suelo urbanizable suficiente con destino a los usos de actividades económicas. Son, por tanto, espacios para nuevas oportunidades territoriales, y que se corresponde con terrenos actualmente no incorporados al proceso urbanístico que son susceptibles de ser clasificados como suelos urbanizables con uso global industrial/actividades económicas, en los que concurren el requisito de la fácil accesibilidad desde los viarios principales (ARA-A1, desdoble N-232, ferrocarril) como la ausencia de valores relevantes desde el punto de vista medioambiental.

A continuación, se adjunta una recopilación de los artículos modificados del Título V Régimen del Suelo Urbanizable de las Normas Urbanísticas del municipio, incluyendo en subrayado lo que se pretende añadir en cada uno de ellos.

DEL CAPÍTULO 5.3 PLANES PARCIALES:

Artículo 5.3.7: Texto según normativa vigente:

*Artículo 5.3.7.- Determinaciones específicas a cumplir por los planes parciales de uso dominante industrial.*

*Se han delimitado los D-I-10 y D-I-11 (antiguos I-10 e I-11)*

*En ambos sectores se permiten los usos establecidos en el artículo 3.2.4.3.3.- " Condiciones de Uso" de la zona de Edificación Industrial I1 (antes IE-1)*

*Las determinaciones específicas que deben cumplir los planes parciales de los sectores D-I-10 y D-I-11 son los siguientes:*

**5.3.7.1.- Sector D-I-10**

**5.3.7.1.1.- Sistemas Generales**

A.- Superficie del sector .....	8,1791 Has
B.- Superficie de Sistemas Generales Asignados.....	0,0000 Has
C.- Superficie del Sector + S.G. ....	8,1791 Has

**5.3.7.1.2.- Cesiones**

*Las cesiones aquí reflejadas se consideran como mínimas*

A.- Viales (15 % de la superficie del sector) .....	12.269 m <sup>2</sup>
B.- Sistemas local de Espacios Libres (10% sup.del S) .....	8.179 m <sup>2</sup>
C.- Sistema local de Equipamientos .....	8.588 m <sup>2</sup>
<i>Eq. educativo y Social. - 10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> = 5.316 m<sup>2</sup></i>	
<i>Eq. polivalente. - 4 m<sup>2</sup> x Sup. Sector = 3.272 m<sup>2</sup></i>	

**D.- Resumen de Cesiones**

- Viales .....	12.269 m <sup>2</sup>
- Sistemas Local Espacio Libres.....	8.179 m <sup>2</sup>
- Sistema Local Equipamientos .....	8.588 m <sup>2</sup>
<b>Superficie Total Cesiones.....</b>	<b>29.036 m<sup>2</sup>.</b>

**5.3.7.1.3.- Edificabilidad sobre parcelas netas**

*La superficie de manzanas netas se obtiene restando de la superficie del sector la correspondiente a las cesiones.*

$$S. \text{ neta} = 81.791 \text{ m}^2 - 29.036 \text{ m}^2 = 52.755 \text{ m}^2$$

*La edificabilidad que se considera, por experiencias similares de otros sectores es de 0,9700 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> neto.*

*La superficie total construida será:*

$$S. \text{ construida} = 52.755 \text{ m}^2 \times 0,9700 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 51.172 \text{ m}^2.$$

**5.3.7.1.4.- Aprovechamiento objetivo del Sector**

*Se considera el siguiente coeficiente de homogeneización, que se aplicará a las superficies construidas.*

- Uso industrial.....	0,70
-----------------------	------

*Los aprovechamientos objetivos por usos y del sector serán los mismos ya que a estos efectos solamente se considera un solo uso.*

- Uso industrial. - 51.172 x 0,70 =.....	35.820 m <sup>2</sup>
--	-----------------------

<b>Aprovechamiento objetivo del Sector .....</b>	<b>35.820 m<sup>2</sup></b>
--	-----------------------------

**5.3.7.1.5.- Edificabilidades y aprovechamiento medio del Sector**

*A.- La edificabilidad Real total se obtiene dividiendo la superficie construida total del sector por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, por lo que se tiene.*

$$\text{Edificabilidad Real: } 51.172 \text{ m}^2/81.791 \text{ m}^2 = 0,6256 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

*B.- La Edificabilidad Homogeneizada se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, es decir:*

$$\text{Edif. Homogenizada} = 35.820 \text{ m}^2/ 81.791 \text{ m}^2 = 0,4379 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

*C.- El Aprovechamiento Medio del Sector se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector más la correspondiente a los sistemas generales a él asignados, por lo que tenemos.*

*Aprovechamiento Medio =  $35.820 \text{ m}^2/81.791 = 0,4379 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .*

**5.3.7.2.- Sector D-I-11 (antes I-11)**

**5.3.7.2.1.- Sistemas Generales**

A.- Superficie del sector .....	5,3584 Has
B.- Superficie de Sistemas Generales Asignados.....	0,6456 Has (12,05% s/A)
C.- Superficie del Sector + S.G. ....	6,0040 Has

**5.3.7.1.2.- Cesiones**

*Las cesiones aquí reflejadas se consideran como mínimas*

A.- Viales (15 % de la superficie del sector) .....	8.038 m <sup>2</sup>
B.- Sistemas local de Espacios Libres ( 10% sup.del S).....	5.358 m <sup>2</sup>
C.- Sistema local de Equipamientos .....	5.626 m <sup>2</sup>
Eq. educativo y Social. - $10 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 3.483 \text{ m}^2$	
Eq. polivalente. - $4 \text{ m}^2 \times \text{Sup. Sector} = 2.143 \text{ m}^2$	

**D.- Resumen de Cesiones**

- Viales .....	8.038 m <sup>2</sup>
- Sistemas Local Espacio Libres.....	5.358 m <sup>2</sup>
- Sistema Local Equipamientos .....	5.626 m <sup>2</sup>
Superficie Total Cesiones.....	19.022 m <sup>2</sup>

**5.3.7.1.3.- Edificabilidad sobre parcelas netas**

*La superficie de manzanas netas se obtiene restando de la superficie del sector la correspondiente a las cesiones.*

*S. neta =  $53.584 \text{ m}^2 - 19.022 \text{ m}^2 = 34.562 \text{ m}^2$*

*La edificabilidad que se considera de  $1,0743 \text{ m}^2/\text{m}^2$  resultado de incrementar la edificabilidad del sector D-I-10 en un 10,75 % como compensación por los sistemas generales que el sector D-I-11 debe soportar.*

*La superficie total construida será:*

*S. construida =  $34.562 \text{ m}^2 \times 1,0743 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 37.130 \text{ m}^2$*

**5.3.7.2.4.- Aprovechamiento objetivo del Sector**

*Se considera el siguiente coeficiente de homogeneización, que se aplicará a las superficies construidas.*

*- Uso industrial..... 0,70*

*Los aprovechamientos objetivos por usos y del sector serán los mismos ya que a estos efectos solamente se considera un solo uso.*

*- Uso industrial. -  $37.130 \times 0,70 = 25.991 \text{ m}^2$*

*Aprovechamiento objetivo del Sector..... 25.991 m<sup>2</sup>*

**5.3.7.2.5.- Edificabilidades y aprovechamiento medio del Sector**

*A.- La edificabilidad Real total se obtiene dividiendo la superficie construida total del sector por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, por lo que se tiene.*

*Edificabilidad Real:  $37.130 \text{ m}^2/53.584 \text{ m}^2 = 0,6929 \text{ m}^2/\text{m}^2$*

*B.- La Edificabilidad Homogeneizada se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, es decir:*

*Edif. Homogeneizada =  $25.991 \text{ m}^2/ 53.584 \text{ m}^2 = 0,4851 \text{ m}^2/\text{m}^2$*

*C.- El Aprovechamiento Medio del Sector se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector más la correspondiente a los sistemas generales a él asignados, por lo que tenemos.*

*Aprovechamiento Medio =  $25.991 \text{ m}^2/60.040 = 0,4329 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .*

Artículo 5.3.7: Texto modificado (modificaciones en subrayado)

*Artículo 5.3.7.- Determinaciones específicas a cumplir por los planes parciales de uso dominante industrial.*

*Se han delimitado los D-I-10 y D-I-11 (antiguos I-10 e I-11), y sector D-I-17.*

*En todos los sectores se permiten los usos establecidos en el artículo 3.2.4.3.3.- " Condiciones de Uso" de la zona de Edificación Industrial I1 (antes IE-1)*

*Las determinaciones específicas que deben cumplir los planes parciales de los sectores D-I-10, D-I-11 y D-I-17 son los siguientes:*

**5.3.7.1.- Sector D-I-10**

**5.3.7.1.1.- Sistemas Generales**

A.- Superficie del sector .....	8,1791 Has
B.- Superficie de Sistemas Generales Asignados.....	0,0000 Has
C.- Superficie del Sector + S.G. ....	8,1791 Has

**5.3.7.1.2.- Cesiones**

*Las cesiones aquí reflejadas se consideran como mínimas*

A.- Viales (15 % de la superficie del sector) .....	12.269 m <sup>2</sup>
B.- Sistemas local de Espacios Libres (10% sup.del S) .....	8.179 m <sup>2</sup>
C.- Sistema local de Equipamientos .....	8.588 m <sup>2</sup>
Eq. educativo y Social. - 10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> =	5.316 m <sup>2</sup>
Eq. polivalente. - 4 m <sup>2</sup> x Sup. Sector =	3.272 m <sup>2</sup>

**D.- Resumen de Cesiones**

- Viales .....	12.269 m <sup>2</sup>
- Sistemas Local Espacio Libres.....	8.179 m <sup>2</sup>
- Sistema Local Equipamientos .....	8.588 m <sup>2</sup>
Superficie Total Cesiones.....	29.036 m <sup>2</sup> .

**5.3.7.1.3.- Edificabilidad sobre parcelas netas**

*La superficie de manzanas netas se obtiene restando de la superficie del sector la correspondiente a las cesiones.*

$$S. \text{ neta} = 81.791 \text{ m}^2 - 29.036 \text{ m}^2 = 52.755 \text{ m}^2$$

*La edificabilidad que se considera, por experiencias similares de otros sectores es de 0,9700 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> neto.*

*La superficie total construida será:*

$$S. \text{ construida} = 52.755 \text{ m}^2 \times 0,9700 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 51.172 \text{ m}^2.$$

**5.3.7.1.4.- Aprovechamiento objetivo del Sector**

*Se considera el siguiente coeficiente de homogeneización, que se aplicará a las superficies construidas.*

- Uso industrial.....	0,70
-----------------------	------

*Los aprovechamientos objetivos por usos y del sector serán los mismos ya que a estos efectos solamente se considera un solo uso.*

- Uso industrial. - 51.172 x 0,70 =.....	35.820 m <sup>2</sup>
--	-----------------------

*Aprovechamiento objetivo del Sector .....* 35.820 m<sup>2</sup>

**5.3.7.1.5.- Edificabilidades y aprovechamiento medio del Sector**

*A.- La edificabilidad Real total se obtiene dividiendo la superficie construida total del sector por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, por lo que se tiene.*

$$\text{Edificabilidad Real: } 51.172 \text{ m}^2/81.791 \text{ m}^2 = 0,6256 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

*B.- La Edificabilidad Homogeneizada se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, es decir:*

$$\text{Edif. Homogenizada} = 35.820 \text{ m}^2/81.791 \text{ m}^2 = 0,4379 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

*C.- El Aprovechamiento Medio del Sector se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector más la correspondiente a los sistemas generales a él asignados, por lo que tenemos.*

$$\text{Aprovechamiento Medio} = 35.820 \text{ m}^2/81.791 \text{ m}^2 = 0,4379 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

**5.3.7.2.- Sector D-I-11 (antes I-11)**

**5.3.7.2.1.- Sistemas Generales**

A.- Superficie del sector .....	5,3584 Has
B.- Superficie de Sistemas Generales Asignados.....	0,6456 Has (12,05% s/A)

- C.- Superficie del Sector + S.G. .... 6,0040 Has
- 5.3.7.1.2.- Cesiones**  
*Las cesiones aquí reflejadas se consideran como mínimas*
- A.- Viales (15 % de la superficie del sector) ..... 8.038 m<sup>2</sup>  
 B.- Sistemas local de Espacios Libres (10% sup.del S) ..... 5.358 m<sup>2</sup>  
 C.- Sistema local de Equipamientos ..... 5.626 m<sup>2</sup>  
     Eq. educativo y Social. - 10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> = 3.483 m<sup>2</sup>  
     Eq. polivalente. - 4 m<sup>2</sup> x Sup. Sector = 2.143 m<sup>2</sup>
- D.- Resumen de Cesiones
- Viales ..... 8.038 m<sup>2</sup>
  - Sistemas Local Espacio Libres ..... 5.358 m<sup>2</sup>
  - Sistema Local Equipamientos ..... 5.626 m<sup>2</sup>
  - Superficie Total Cesiones ..... 19.022 m<sup>2</sup>
- 5.3.7.1.3.- Edificabilidad sobre parcelas netas**  
*La superficie de manzanas netas se obtiene restando de la superficie del sector la correspondiente a las cesiones.*  
 S. neta = 53.584 m<sup>2</sup> - 19.022m<sup>2</sup> = 34.562 m<sup>2</sup>  
*La edificabilidad que se considera de 1,0743 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> resultado de incrementar la edificabilidad del sector D-I-10 en un 10,75 % como compensación por los sistemas generales que el sector D-I-11 debe soportar.*  
*La superficie total construida será:*  
 S. construida = 34.562 m<sup>2</sup> x 1,0743 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 37.130m<sup>2</sup>
- 5.3.7.2.4.- Aprovechamiento objetivo del Sector**  
*Se considera el siguiente coeficiente de homogeneización, que se aplicará a las superficies construidas.*
- Uso industrial..... 0,70
- Los aprovechamientos objetivos por usos y del sector serán los mismos ya que a estos efectos solamente se considera un solo uso.*
- Uso industrial. - 37.130 x 0,70 = ..... 25.991 m<sup>2</sup>
  - Aprovechamiento objetivo del Sector ..... 25.991 m<sup>2</sup>
- 5.3.7.2.5.- Edificabilidades y aprovechamiento medio del Sector**
- A.- La edificabilidad Real total se obtiene dividiendo la superficie construida total del sector por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, por lo que se tiene.  
 Edificabilidad Real: 37.130 m<sup>2</sup>/53.584 m<sup>2</sup> = 0,6929 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- B.- La Edificabilidad Homogeneizada se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, es decir:  
 Edif. Homogenizada = 25.991 m<sup>2</sup>/ 53.584 m<sup>2</sup> = 0,4851 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- C.- El Aprovechamiento Medio del Sector se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector más la correspondiente a los sistemas generales a él asignados, por lo que tenemos.  
 Aprovechamiento Medio = 25.991 m<sup>2</sup>/60.040 = 0,4329 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 5.3.7.1- Sector D-I-17**
- 5.3.7.3.1.- Sistemas Generales**
- A.- Superficie del sector ..... 324.576,62 m<sup>2</sup>
  - B.- Superficie de Sistemas Generales Asignados ..... 0,0000 Has
  - C.- Superficie del Sector + S.G. .... 324.576,62 m<sup>2</sup>
- 5.3.7.3.2.- Cesiones**  
*Las cesiones aquí reflejadas se consideran como mínimas*
- A.- Viales (10% de la superficie del sector) ..... 32.457,66m<sup>2</sup>
  - B.- Sistemas local de Espacios Libres o equipamientos (8% sup.del S) 25.966,13m<sup>2</sup>
- C- Resumen de Cesiones
- Viales ..... 32.457,66m<sup>2</sup>
  - Sistemas Local Espacio Libres ..... 25.966,13 m<sup>2</sup>
  - Superficie Total Cesiones ..... 58.423,79 m<sup>2</sup>.
- 5.3.7.3.3.- Edificabilidad sobre parcelas netas**

La edificabilidad neta por parcela se realizará por reparto de la edificabilidad bruta atribuida al sector sobre las parcelas netas, no pudiendo superar el coeficiente de 0,97 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 5.3.7.3.4.- Aprovechamiento objetivo del Sector

Se considera el siguiente coeficiente de homogeneización, que se aplicará a las superficies construidas.

- Uso industrial..... 0,70

Los aprovechamientos objetivos por usos y del sector serán los mismos ya que a estos efectos solamente se considera un solo uso.

Se obtendrá como resultado de aplicar a la superficie del sector el aprovechamiento medio considerado:

- Uso Industrial. - 324.576,62 x 0,4354 =141.327,98 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento objetivo del Sector.....141.327,98 m<sup>2</sup>

#### 5.3.7.3.5.- Edificabilidades y aprovechamiento medio del Sector

A.- La edificabilidad bruta del sector se obtiene al tener en cuenta que el aprovechamiento objetivo del sector se corresponde con la superficie edificable homogeneizada respecto al uso y tipología característicos:

Edificabilidad bruta: 141.327,98 m<sup>2</sup>/0,7 = 201.897,12 m<sup>2</sup>

B.- El aprovechamiento medio del sector se obtiene de la media del aprovechamiento medio del resto de sectores de suelo urbanizable de uso industrial existentes en el municipio:

Aprovechamiento Medio: (0,4379+0,4329) / 2 = 0,43 54m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Su desarrollo estará sometido a la redacción del correspondiente Plan parcial.

En la ordenación de los sectores se cuidará la continuidad compositiva y funcional de la propuesta respecto a las tramas existentes, teniendo en cuenta el conjunto de la estructura urbana.

El Plan Parcial deberá garantizar la ejecución de todas las conexiones para facilitar la movilidad entre el polígono ya ejecutado y las infraestructuras existente que vertebran la zona. Se facilitará las conexiones evitando los fondos de saco.

El Plan Parcial deberá prever y resolver las conexiones con las infraestructuras y servicios municipales existentes en el Término Municipal., tales como: aguas residuales, aguas pluviales, abastecimiento de agua, energía eléctrica, etc..

Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo No Urbanizable, asegurando unidad y continuidad paisajística, así como una adecuada transición. La línea de edificación se situará atendiendo a la minoración de ruidos por la intensidad del tráfico previsto en el vial a que dé frente.

### Aprovechamiento Medio

El PGOU establece dos sectores de suelo Urbanizable Delimitado de uso industrial (SUZ/D-I-10 y SUZ/D-1-11), con un aprovechamiento medio de 0,4379m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 0,4329m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> respectivamente.

En el nuevo sector delimitado SUZ/D-I-17 se ha adoptado un aprovechamiento medio similar al que se establece en los sectores de suelo urbanizable industrial en el plan general, adoptando un módulo de 0,4354m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para garantizar el reparto equitativo del suelo urbanizable delimitado de uso industrial en el municipio.

## DEL CAPÍTULO 5.5 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Artículo 5.5.4: Texto según normativa vigente:

*Artículo 5.5.4.- Áreas de suelo urbanizable no delimitado y usos preferentes.*

*El Plan General clasifica en esta categoría los terrenos situados en las siguientes áreas:*

*5.5.4.1.- Con uso dominante residencial*

*Área ND-R-6 (antes NDR-6)*

*Terrenos situados al oeste del término municipal junto al de Zaragoza. Limita al norte, con la Reserva Natural dirigida de la Alfranca y río Ebro; al sur, con la carretera CN-232; al oeste con el límite del término municipal de Zaragoza; al este con suelo no urbanizable. Se encuentra en el paraje denominado "La Mejana" o "Lierta".*

*Se grafía en los planos a escala 1/10.000 de "Clasificación del suelo del término municipal" y en el de escala 1/5.000 de Suelo urbanizable no delimitado.*

*Queda con la denominación Área R6. Su superficie es de 651.252 m<sup>2</sup>*

*Área ND-R-7 (antes NDR-7)*

*Terrenos situados al oeste del casco urbano, limitan; al norte con camino de cabañera y primera terraza del río Ebro; al sur, con la carretera nacional CN-232 en las proximidades del nudo de la nueva variante de la travesía de la carretera; al este y oeste con suelo no urbanizable.*

*Se grafía en los planos a escala 1/10.000 de "clasificación de suelo del término municipal" y en el de escala 1/5.000 de suelo urbanizable no delimitado.*

*Queda con la denominación de Área R7. Su superficie es de 146.232 m<sup>2</sup>*

*Área ND-R-8 (antes NDR-8)*

*Terrenos situados al oeste del casco urbano, limitan; al norte con la carretera CN-232; al sur con la zona de protección de la variante de la travesía de la mencionada carretera; al oeste con el nudo de donde parte la variante y la propia variante; al este, con el suelo urbanizable delimitado mediante sistema general viario adscrito a este.*

*Queda con la denominación de Área R8. Su superficie es de 139.874 m<sup>2</sup>.*

*5.5.4.2.- Con uso dominante industrial*

*Área ND-I-16 (antes NDI-1)*

*Terrenos situados al sur de la línea del ferrocarril en el Area de Royo y Cabezón, que ya se recogían como aptos para urbanizar en las Normas Subsidiarias de 1.987, y posteriormente en el P.G.O.U-2000 adaptado a la L.U.A. Limitan al norte con la línea de ferrocarril de Madrid a Barcelona, vía Caspe; al sur con suelo no urbanizable a una distancia de unos 200 m. de la vía; al oeste, con suelo no urbanizable, al este con el paso de Royo y Cabezón y el suelo urbano no consolidado industrial.*

*Tiene la denominación de Área I-16. Se grafía en los planos a escala 1/10.000 de "Clasificación del suelo del término municipal" y en el de escala 1/2000 del suelo urbanizable no delimitado. Su superficie es de 137.910 m<sup>2</sup>*

Área ND-I-12 (antes NDI-12)

*Terrenos situados al sureste del término municipal en la partida denominada "Vacíasacos" o de la "Virgen".*

*Limitan al norte, con la vía del ferrocarril de Madrid a Barcelona y la variante de la carretera CN-232; al sur, con el término municipal de Zaragoza; al oeste, con el cauce nuevo del Canal Imperial de Aragón; al este, con la carretera autonómica A-222 que une la CN-232 con Viver del Río Martín por Belchite.*

*Tiene la denominación de Área I-12. Se grafía en los planos a escala 1/10.000 de "clasificación del suelo del término municipal" y en el de escala 1/5000 del suelo urbanizable no delimitado. Su superficie es 380.195 m<sup>2</sup>.*

Área ND-I-15 (antes NDI-15)

*Terrenos situados al sur de la carretera CN-232 y el paso a desnivel de la carretera de acceso a SAICA, junto al límite del término municipal con Fuentes de Ebro.*

*Limitan al norte, con el paso a desnivel mencionado; al sur, con el límite con el término municipal de Zaragoza mediante el Canal Imperial de Aragón; al oeste, con el suelo urbano consolidado I-9 (antiguo NDC-9); al este, con el término municipal de Fuentes de Ebro mediante la Cañada Real de los Mojones.*

*Su superficie es de 129.950 m<sup>2</sup>.*

Artículo 5.5.4: Texto modificado (modificaciones en subrayado)

*Artículo 5.5.4.- Áreas de suelo urbanizable no delimitado y usos preferentes.*

*El Plan General clasifica en esta categoría los terrenos situados en las siguientes áreas:*

5.5.4.1.- Con uso dominante residencial

Área ND-R-6 (antes NDR-6)

*Terrenos situados al oeste del término municipal junto al de Zaragoza. Limita al norte, con la Reserva Natural dirigida de la Alfranca y río Ebro; al sur, con la carretera CN-232; al oeste con el límite del término municipal de Zaragoza; al este con suelo no urbanizable. Se encuentra en el paraje denominado "La Mejana" o "Lierta".*

*Se grafía en los planos a escala 1/10.000 de "Clasificación del suelo del término municipal" y en el de escala 1/5.000 de Suelo urbanizable no delimitado.*

*Queda con la denominación Área R6. Su superficie es de 651.252 m<sup>2</sup>*

Área ND-R-7 (antes NDR-7)

*Terrenos situados al oeste del casco urbano, limitan; al norte con camino de cabañera y primera terraza del río Ebro; al sur, con la carretera nacional CN-232 en las proximidades del nudo de la nueva variante de la travesía de la carretera; al este y oeste con suelo no urbanizable.*

*Se grafía en los planos a escala 1/10.000 de "clasificación de suelo del término municipal" y en el de escala 1/5.000 de suelo urbanizable no delimitado.*

*Queda con la denominación de Área R7. Su superficie es de 146.232 m<sup>2</sup>*

#### Área ND-R-8 (antes NDR-8)

*Terrenos situados al oeste del casco urbano, limitan; al norte con la carretera CN-232; al sur con la zona de protección de la variante de la travesía de la mencionada carretera; al oeste con el nudo de donde parte la variante y la propia variante; al este, con el suelo urbanizable delimitado mediante sistema general viario adscrito a este.*

*Queda con la denominación de Área R8. Su superficie es de 139.874 m<sup>2</sup>.*

#### 5.5.4.2.- Con uso dominante industrial

##### Área ND-I-16 (antes NDI-1)

*Terrenos situados al sur de la línea del ferrocarril en el Area de Royo y Cabezón, que ya se recogían como aptos para urbanizar en las Normas Subsidiarias de 1.987, y posteriormente en el P.G.O.U-2000 adaptado a la L.U.A. Limitan al norte con la línea de ferrocarril de Madrid a Barcelona, vía Caspe; al sur con suelo no urbanizable a una distancia de unos 200 m. de la vía; al oeste, con suelo no urbanizable, al este con el paso de Royo y Cabezón y el suelo urbano no consolidado industrial.*

*Tiene la denominación de Área I-16. Se grafía en los planos a escala 1/10.000 de "Clasificación del suelo del término municipal" y en el de escala 1/2000 del suelo urbanizable no delimitado. Su superficie es de 137.910 m<sup>2</sup>*

##### Área ND-I-12 (antes NDI-12)

*Terrenos situados al sureste del término municipal en la partida denominada "Vaciasacos" o de la "Virgen".*

*Limitan al norte, con la vía del ferrocarril de Madrid a Barcelona y la variante de la carretera CN-232; al sur, con el término municipal de Zaragoza; al oeste, con el cauce nuevo del Canal Imperial de Aragón; al este, con la carretera autonómica A-222 que une la CN-232 con Viver del Río Martín por Belchite.*

*Tiene la denominación de Área I-12. Se grafía en los planos a escala 1/10.000 de "clasificación del suelo del término municipal" y en el de escala 1/5000 del suelo urbanizable no delimitado. Su superficie es 380.195 m<sup>2</sup>.*

##### Área ND-I-15 (antes NDI-15)

*Terrenos situados al sur de la carretera CN-232 y el paso a desnivel de la carretera de acceso a SAICA, junto al límite del término municipal con Fuentes de Ebro.*

*Limitan al norte, con el paso a desnivel mencionado; al sur, con el límite con el término municipal de Zaragoza mediante el Canal Imperial de Aragón; al oeste, con el suelo urbano consolidado I-9 (antiguo NDC-9); al este, con el término municipal de Fuentes de Ebro mediante la Cañada Real de los Mojones.*

*Su superficie es de 129.950 m<sup>2</sup>.*

##### Área ND-I-18

*Terrenos situados al noroeste de la autovía ARA-A1 y el acceso al municipio desde la antigua la carretera N-232.*

*Limita al noreste por la zona arqueológica denominada El Hospital con clasificación de SNU-EC/YC, al suroeste por el acceso/salida al núcleo urbano desde la carretera N-232, al noroeste por suelo no urbanizable genérico de regadío SNU-G/RG y al sureste por la autovía ARA-A1.*

*La superficie total del Sector es de 289.845,65m<sup>2</sup>.*

Artículo 5.5.8: Texto según normativa vigente:

*Artículo 5.5.8.- Condiciones específicas para el desarrollo del suelo urbanizable no delimitado de uso industrial.*

**AREA ND-I-16 (antes NDI-1)**

*Delimitación*

*Constituirá un sector único.*

*Uso dominante*

*Industrial.*

*Usos incompatibles*

*Residencial y terciario.*

*Accesos*

*Desde el paso de Royo y Cabezón cuando este, esté urbanizado y resuelto el paso a desnivel del ferrocarril para enlazar con la carretera nacional CN-232.*

*Sistemas generales*

*Se deberá ejecutar la conexión con el paso de Royo y Cabezón y el paso a desnivel con la vía del ferrocarril.*

*Servicios urbanísticos.*

*Abastecimiento: La captación se realizará en el Canal Imperial de Aragón.*

*Saneamiento: Deberá solucionarse conjuntamente con el área R6.*

**AREA NDI-12**

*Delimitación*

*Deberá aprobarse un avance de ordenación que establezca los elementos esenciales que demuestren su conexión con la A-222. Los sucesivos planes parciales deberán atenerse a dicho avance en lo referente a viarios municipales, espacios libres y reservas dotacionales.*

*Uso dominante*

*Talleres artesanales, reparación, montaje, almacenaje y distribución.*

*Usos compatibles*

*Terciarios, residencial comunitario.*

*Accesos*

*Desde la carretera A-222.*

*Servicios urbanísticos.*

*Abastecimiento: Deberá realizarse una captación de agua del Canal Imperial de Aragón.*

*Alcantarillado: Deberá acometerse al emisario del sector I-9, hoy Suelo urbano consolidado.*

**AREA NDI-15**

*Delimitación*

*Deberá aprobarse un avance de ordenación que establezca los elementos esenciales que demuestren su conexión con los sistemas generales y con los servicios de la colindante antigua área NDI-9 actualmente suelo urbano consolidado I2g.*

*En su caso, los sucesivos planes parciales deberán atenerse a dicho avance en lo referente a viarios, espacios libres y reservas dotacionales.*

*Uso dominante*

*Industrial*

*Usos incompatibles*

*Residencial, salvo la vivienda correspondiente al personal, al servicio o vigilancia de las empresas*

*Accesos*

*Desde el actual acceso a desnivel del antiguo sector I-3, hoy SAICA, que parte de la carretera CN-232 y a través del viario de la colindante antigua área NDI-9, 9 actualmente suelo urbano consolidado I2g.*

*Servicios urbanísticos.*

*Abastecimiento: Se realizará conjuntamente con la antigua área NDI-9 actualmente suelo urbano consolidado I2g.*

*Saneamiento: Se realizará conjuntamente con la antigua área NDI-9 actualmente suelo urbano consolidado I2g.*

#### Artículo 5.5.8: Texto modificado (modificaciones en subrayado)

*Artículo 5.5.8.- Condiciones específicas para el desarrollo del suelo urbanizable no delimitado de uso industrial.*

##### AREA ND-I-16 (antes NDI-1)

*Delimitación*

*Constituirá un sector único.*

*Uso dominante*

*Industrial.*

*Usos incompatibles*

*Residencial y terciario.*

*Accesos*

*Desde el paso de Royo y Cabezón cuando este, esté urbanizado y resuelto el paso a desnivel del ferrocarril para enlazar con la carretera nacional CN-232.*

*Sistemas generales*

*Se deberá ejecutar la conexión con el paso de Royo y Cabezón y el paso a desnivel con la vía del ferrocarril.*

*Servicios urbanísticos.*

*Abastecimiento: La captación se realizará en el Canal Imperial de Aragón.*

*Saneamiento: Deberá solucionarse conjuntamente con el área R6.*

##### AREA NDI-12

*Delimitación*

*Deberá aprobarse un avance de ordenación que establezca los elementos esenciales que demuestren su conexión con la A-222. Los sucesivos planes parciales deberán atenerse a dicho avance en lo referente a viarios municipales, espacios libres y reservas dotacionales.*

*Uso dominante*

*Talleres artesanales, reparación, montaje, almacenaje y distribución.*

*Usos compatibles*

*Terciarios, residencial comunitario.*

*Accesos*

*Desde la carretera A-222.*

*Servicios urbanísticos.*

*Abastecimiento: Deberá realizarse una captación de agua del Canal Imperial de Aragón.*

*Alcantarillado: Deberá acometerse al emisario del sector I-9, hoy Suelo urbano consolidado.*

##### AREA NDI-15

*Delimitación*

*Deberá aprobarse un avance de ordenación que establezca los elementos esenciales que demuestren su conexión con los sistemas generales y con los servicios de la colindante antigua área NDI-9 actualmente suelo urbano consolidado I2g.*

*En su caso, los sucesivos planes parciales deberán atenerse a dicho avance en lo referente a viarios, espacios libres y reservas dotacionales.*

*Uso dominante*

*Industrial*

*Usos incompatibles*

*Residencial, salvo la vivienda correspondiente al personal, al servicio o vigilancia de las empresas*

*Accesos*

*Desde el actual acceso a desnivel del antiguo sector I-3, hoy SAICA, que parte de la carretera CN-232 y a través del viario de la colindante antigua área NDI-9, 9 actualmente suelo urbano consolidado I2g.*

*Servicios urbanísticos.*

*Abastecimiento: Se realizará conjuntamente con la antigua área NDI-9 actualmente suelo urbano consolidado I2g.*

*Saneamiento: Se realizará conjuntamente con la antigua área NDI-9 actualmente suelo urbano consolidado I2g.*

#### **AREA NDI-18**

*Delimitación*

*Deberá aprobarse un avance de ordenación que establezca los elementos esenciales que resuelvan su conexión con los sistemas generales de comunicación y con los servicios urbanísticos.*

*En su caso, los sucesivos planes parciales deberán atenerse a dicho avance en lo referente a viarios, espacios libres y reservas dotacionales.*

*Uso dominante*

*Industrial*

*Usos incompatibles*

*Residencial, salvo la vivienda correspondiente al personal, al servicio o vigilancia de las empresas*

*Accesos*

*Se accederá desde conexión con el ramal que da acceso a la rotonda de la A-68 y variantes. Se deberá tener en cuenta los desniveles.*

*El sistema viario se diseñará de modo que garantice la accesibilidad y continuación de itinerarios.*

*Servicios urbanísticos.*

*Los planes parciales deberán contener las determinaciones sobre los servicios de abastecimiento y saneamiento, conectándolos con los establecidos en suelo urbano consolidado.*

A continuación, se adjunta el cuadro de superficies general actual y modificado correspondiente al Título VI Cuadro de Superficies que consta en las Normas Urbanísticas del municipio. Dicho cuadro se modifica también en el plano 02 Clasificación del Suelo y usos Globales del término municipal.

### **Título VI CUADRO DE SUPERFICIES**

#### **TRPGOU ACTUAL**

CUADRO DE SUPERFICIES DEL TÉRMINO MUNICIPAL			
SUPERFICIES DE SUELO URBANO	SU	TOTAL SUPERFICIE=	3.896.712 m <sup>2</sup>
SUPERFICIES DE SUELO URBANO CONSOLIDADO	SU-C		3.043.400 m <sup>2</sup>
USO DOMINANTE RESIDENCIAL	SU-C/R	534.426 m <sup>2</sup>	
ZONA R1a > RA-1		165.781 m <sup>2</sup>	
ZONA R1a > RA-2		176.719 m <sup>2</sup>	
ZONA R1a > R-2		68.442 m <sup>2</sup>	

ZONA R1a > R-3		56.473 m <sup>2</sup>	
ZONA R1a > R-4		67.011 m <sup>2</sup>	
USO DOMINANTE INDUSTRIAL	SU/C-I		2.508.974 m <sup>2</sup>
ZONA I-1 > Casco urbano antiguo		49.842 m <sup>2</sup>	
ZONA I-2a LA NORIA I > (antiguo I-2)		304.605 m <sup>2</sup>	
ZONA I-2b OLERLIKON > (antiguo I-4)			
ZONA I-2c LA NORIA II > (antiguo I-5)			
ZONA I-2d LA NORIA-VADILLO > (antiguo I-6)			
ZONA I-2e LA NORIA III > (antiguo I-7)			
ZONA I-2f > (antiguo I-8)		48.274 m <sup>2</sup>	
ZONA I-2h > (antiguo IC-5)		19.644 m <sup>2</sup>	
ZONA I-2i > (antiguo IC-7)		11.058 m <sup>2</sup>	
ZONA I-3 > SAICA, ESPARTAL I		498.386 m <sup>2</sup>	
ZONA I-9 > ESPARTAL II		650.632 m <sup>2</sup>	
ZONA I-13 > Troncheti (antes I14A)		738.915 m <sup>2</sup>	
ZONA I-14 > Saica ampliación (antes 13-14B)		187.618 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SU-NC		853.312 m <sup>2</sup>
USO DOMINANTE RESIDENCIAL	SU-NC/R		630.864 m <sup>2</sup>
R2a (URB. VIRGEN DE LA COLUMNA)		449.900 m <sup>2</sup>	
R2b (PARAJE SIMÓN)		114.160 m <sup>2</sup>	
R2c (AMPLIACIÓN VIRGEN DE LA COLUMNA)		66.804 m <sup>2</sup>	
USO DOMINANTE INDUSTRIAL	SU-NC/I		222.448 m <sup>2</sup>
SECTOR I14 (ÁREA DE ROYO Y CABEZÓN)		96.864 m <sup>2</sup>	
SECTOR I5 (NORTE Y SUR CN-232)		82.789 m <sup>2</sup>	
SECTOR I6 (ENTRE SECTORES I5 E I6)		9.974 m <sup>2</sup>	
SECTOR I7 (SUR DEL SECTOR I7)		10.704 m <sup>2</sup>	
SECTOR I8 (NORTE SECTOR I8)		22.117 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIES DE SUELO URBANIZABLE</b>	<b>SUZ</b>	<b>TOTAL SUPERFICIE=</b>	<b>1.672.987 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SUZ-D		237.741 m <sup>2</sup>
USO DOMINANTE RESIDENCIAL	SU-D/R		95.910 m <sup>2</sup>
ZONA R3a > antiguo R-1		38.003 m <sup>2</sup>	
ZONA R3e > antiguo R-5		57.907 m <sup>2</sup>	
USO DOMINANTE INDUSTRIAL	SU-D/I		141.831 m <sup>2</sup>
I-10		81.791 m <sup>2</sup>	
I-11		60.040 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	SUZ-ND		1.435.246 m <sup>2</sup>
USO DOMINANTE RESIDENCIAL	SU-ND/R		930.297 m <sup>2</sup>
R6		651.252 m <sup>2</sup>	
R7		147.459 m <sup>2</sup>	
R8		131.586 m <sup>2</sup>	
USO DOMINANTE INDUSTRIAL	SU-ND/I		504.949 m <sup>2</sup>
I-12		237.089 m <sup>2</sup>	
I-15		129.950 m <sup>2</sup>	
I-16		137.910 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIES DE SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>SNU</b>	<b>TOTAL SUPERFICIE=</b>	<b>19.410.301 m<sup>2</sup></b>
SUELO URBANIZABLE GENÉRICO	SNU-G		10.049.449 m <sup>2</sup>
ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO AGRICULTURA EN EL REGADIO	SNU-G/RG	8.902.853 m <sup>2</sup>	
ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO AGRICULTURA EN EL SECANO Y RESTO DE TIERRAS	SNU-G/SC	1.146.596 m <sup>2</sup>	
SUELO URBANIZABLE ESPECIAL	SNU-E		9.360.852 m <sup>2</sup>
PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL SOTOS, GALACHOS Y RIBERAS FLUVIALES	SNU-E/SR		5.240.451 m <sup>2</sup>
Reserva natural zona 1 PORN, Subzona OB incluida en Zona 2 ZEPAs y LIC que no coincidan con los anteriores		5.240.451 m <sup>2</sup>	
PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS CAUCES PÚBLICOS Y ZONAS DE POLICIA	SNU-E/CP		621.000 m <sup>2</sup>

Canal Imperial de Aragón (Cauce Hidráulico)		621.000 m <sup>2</sup>	
PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS	SNU-E/SC		3.499.401 m <sup>2</sup>
CN-232 PLATAFORMA DE DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE		136.492 m <sup>2</sup>	
CN-232 EN VARIANTE		2.455.437 m <sup>2</sup>	
A-222 PLATAFORMA DE DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE		15.402 m <sup>2</sup>	
FERROCARRIL PLATAFORMA DE DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE		1.583.711 m <sup>2</sup>	
* SNU-ES/SC superposición de zonas de protección a descontar		691.641 m <sup>2</sup>	
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS	SNU-E/IP		882.807 m <sup>2</sup>
YACIMIENTO "LA CABAÑETA" (1)		882.807 m <sup>2</sup>	
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	SNU-E/IP		2.540.537 m <sup>2</sup>
CANAL IMPERIAL DE ARAGÓN (CAUCE HISTÓRICO) *(1)		2.540.537 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIES TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL</b>			<b>24.980.000 m<sup>2</sup></b>

**MODIFICACIÓN N°14 TRPGOU**

CUADRO DE SUPERFICIES DEL TÉRMINO MUNICIPAL			
<b>SUPERFICIES DE SUELO URBANO</b>	<b>SU</b>	<b>TOTAL SUPERFICIE=</b>	<b>3.896.712 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIES DE SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>SU-C</b>		<b>3.043.400 m<sup>2</sup></b>
<b>USO DOMINANTE RESIDENCIAL</b>	<b>SU-C/R</b>		<b>534.426 m<sup>2</sup></b>
ZONA R1a > RA-1		165.781 m <sup>2</sup>	
ZONA R1a > RA-2		176.719 m <sup>2</sup>	
ZONA R1a > R-2		68.442 m <sup>2</sup>	
ZONA R1a > R-3		56.473 m <sup>2</sup>	
ZONA R1a > R-4		67.011 m <sup>2</sup>	
<b>USO DOMINANTE INDUSTRIAL</b>	<b>SU/C-I</b>		<b>2.508.974 m<sup>2</sup></b>
ZONA I-1 > Casco urbano antiguo		49.842 m <sup>2</sup>	
ZONA I-2a LA NORIA I > (antiguo I-2)			
ZONA I-2b OLERLIKON > (antiguo I-4)			
ZONA I-2c LA NORIA II > (antiguo I-5)		304.605 m <sup>2</sup>	
ZONA I-2d LA NORIA-VADILLO > (antiguo I-6)			
ZONA I-2e LA NORIA III > (antiguo I-7)			
ZONA I-2f > (antiguo I-8)		48.274 m <sup>2</sup>	
ZONA I-2h > (antiguo IC-5)		19.644 m <sup>2</sup>	
ZONA I-2i > (antiguo IC-7)		11.058 m <sup>2</sup>	
ZONA I-3 > SAICA, ESPARTAL I		498.386 m <sup>2</sup>	
ZONA I-9 > ESPARTAL II		650.632 m <sup>2</sup>	
ZONA I-13 > Troncheti (antes I14A)		738.915 m <sup>2</sup>	
ZONA I-14 > Saica ampliación (antes I3-14B)		187.618 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>SU-NC</b>		<b>853.312 m<sup>2</sup></b>
<b>USO DOMINANTE RESIDENCIAL</b>	<b>SU-NC/R</b>		<b>630.864 m<sup>2</sup></b>
R2a (URB. VIRGEN DE LA COLUMNA)		449.900 m <sup>2</sup>	
R2b (PARAJE SIMÓN)		114.160 m <sup>2</sup>	
R2c (AMPLIACIÓN VIRGEN DE LA COLUMNA)		66.804 m <sup>2</sup>	
<b>USO DOMINANTE INDUSTRIAL</b>	<b>SU-NC/I</b>		<b>222.448 m<sup>2</sup></b>
SECTOR I14 (ÁREA DE ROYO Y CABEZÓN)		96.864 m <sup>2</sup>	
SECTOR I5 (NORTE Y SUR CN-232)		82.789 m <sup>2</sup>	
SECTOR I6 (ENTRE SECTORES I5 E I6)		9.974 m <sup>2</sup>	
SECTOR I7 (SUR DEL SECTOR I7)		10.704 m <sup>2</sup>	
SECTOR I8 (NORTE SECTOR I8)		22.117 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIES DE SUELO URBANIZABLE</b>	<b>SUZ</b>	<b>TOTAL SUPERFICIE=</b>	<b>2.287.409 m<sup>2</sup></b>

<b>SUPERFICIE DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b>	<b>SUZ-D</b>			<b>562.318 m<sup>2</sup></b>
USO DOMINANTE RESIDENCIAL	SU-D/R		95.910 m <sup>2</sup>	
ZONA R3a > antiguo R-1		38.003 m <sup>2</sup>		
ZONA R3e > antiguo R-5		57.907 m <sup>2</sup>		
<b>USO DOMINANTE INDUSTRIAL</b>	<b>SU-D/I</b>		<b>466.408 m<sup>2</sup></b>	
I-10		81.791 m <sup>2</sup>		
I-11		60.040 m <sup>2</sup>		
<b>I-17</b>		<b>324.577 m<sup>2</sup></b>		
<b>SUPERFICIE DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO</b>	<b>SUZ-ND</b>			<b>1.725.092 m<sup>2</sup></b>
USO DOMINANTE RESIDENCIAL	SU-ND/R		930.297 m <sup>2</sup>	
R6		651.252 m <sup>2</sup>		
R7		147.459 m <sup>2</sup>		
R8		131.586 m <sup>2</sup>		
<b>USO DOMINANTE INDUSTRIAL</b>	<b>SU-ND/I</b>		<b>794.795 m<sup>2</sup></b>	
I-12		237.089 m <sup>2</sup>		
I-15		129.950 m <sup>2</sup>		
I-16		137.910 m <sup>2</sup>		
<b>I-18</b>		<b>289.846 m<sup>2</sup></b>		
<b>SUPERFICIES DE SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>SNU</b>	<b>TOTAL SUPERFICIE=</b>		<b>18.795.878 m<sup>2</sup></b>
<b>SUELO URBANIZABLE GENÉRICO</b>	<b>SNU-G</b>			<b>9.557.630 m<sup>2</sup></b>
<b>ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO AGRICULTURA EN EL REGADIO</b>	<b>SNU-G/RG</b>	<b>8.411.034 m<sup>2</sup></b>		
ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO AGRICULTURA EN EL SECAÑO Y RESTO DE TIERRAS	SNU-G/SC	1.146.596 m <sup>2</sup>		
<b>SUELO URBANIZABLE ESPECIAL</b>	<b>SNU-E</b>			<b>9.360.852 m<sup>2</sup></b>
PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL SOTOS, GALACHOS Y RIBERAS FLUVIALES	SNU-E/SR		5.240.451 m <sup>2</sup>	
Reserva natural zona 1 PORN, Subzona OB incluida en Zona 2 ZEPAs y LIC que no coincidan con los anteriores		5.240.451 m <sup>2</sup>		
PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS CAUCES PÚBLICOS Y ZONAS DE POLICIA	SNU-E/CP		621.000 m <sup>2</sup>	
Canal Imperial de Aragón (Cauce Hidráulico)		621.000 m <sup>2</sup>		
<b>PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>SNU-E/SC</b>		<b>3.376.797 m<sup>2</sup></b>	
CN-232 PLATAFORMA DE DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE		136.492 m <sup>2</sup>		
CN-232 EN VARIANTE		2.455.437 m <sup>2</sup>		
A-222 PLATAFORMA DE DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE		15.402 m <sup>2</sup>		
FERROCARRIL PLATAFORMA DE DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE		1.583.711 m <sup>2</sup>		
* SNU-ES/SC superposición de zonas de protección a descontar		691.641 m <sup>2</sup>		
* SNU-ES/SC a descontar superposición zonas de SNU- E/SC a SUZ Mod nº 14 propuesta		122.604 m <sup>2</sup>		
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS	SNU-E/IP		882.807 m <sup>2</sup>	
YACIMIENTO "LA CABAÑETA" (1)		882.807 m <sup>2</sup>		
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	SNU-E/IP		2.540.537 m <sup>2</sup>	
CANAL IMPERIAL DE ARAGÓN (CAUCE HISTÓRICO) *(1)		2.540.537 m <sup>2</sup>		
<b>SUPERFICIES TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL</b>				<b>24.980.000 m<sup>2</sup></b>

#### 4.2. DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Dado que la presente modificación supone alterar la clasificación de los suelos realizada en el planeamiento general, así como las superficies de las categorías afectadas de suelo no

urbanizable genérico de regadío, suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado. Los documentos que sufren modificaciones son los correspondientes a:

Documentación escrita:

- **NORMATIVA URBANÍSTICA**

T.V Régimen del Suelo Urbanizable

- Artículo 5.3.7 Determinaciones específicas a cumplir por los planes parciales de uso dominante industrial.
- Artículo 5.5.4 Áreas de suelo urbanizable no delimitado y usos preferentes del punto 2 Con uso dominante Industrial.
- Artículo 5.5.8 Condiciones específicas para el desarrollo del suelo urbanizable no delimitado de uso industrial.

T.VII Cuadro de superficies del Término Municipal

Documentación gráfica

PLANO 1 Hoja 02 de 02 Estructura Orgánica del Territorio.

PLANO 2 Hoja 02 de 02 Clasificación del Suelo y Usos Globales del término municipal

En relación a la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA) se entrega la ficha resumen con las nuevas superficies.

#### 4.3. JUSTIFICACIÓN LEGAL

El Capítulo V, Sección 3ª del Título Segundo del Decreto-Legislativo 1/2014 establece que la alteración del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.

De este modo se propone una modificación aislada del Texto Refundido de Plan General que supone la ampliación de dos nuevos ámbitos de suelo urbanizable, uno delimitado y el otro no delimitado, destinados a uso industrial permitiendo la implantación y desarrollo de actividades industriales sometidas a trámite ambiental.

Según establece la normativa, el grado de definición del documento que se presenta deberá tener el mismo nivel de detalle que el instrumento al que modifica. Al tratarse de una modificación sustancial se prevé la modificación de:

NORMAS URBANÍSTICAS

- UN-T5 Artículo 5.3.7 Determinaciones específicas a cumplir por los planes parciales de uso dominante industrial.
- NU-T5 punto 5.5.4.2 Uso dominante Industrial del punto 5.5.4 Áreas de suelo urbanizable no delimitado y usos preferentes incluyendo el nuevo sector denominado Área ND-I-17.

- NU-T5 punto 5.5.8 Condiciones específicas para el desarrollo del suelo urbanizable no delimitado de uso industrial. Área ND-I-17.
- NU-T7 Cuadro de Superficies del Término Municipal.

#### PLANOS DE ORDENACIÓN

- Plano 1 Hoja 02 de 02 Estructura Orgánica del Territorio.
- Plano 2 Hoja 02 de 02 Clasificación del Suelo y Usos Globales del término municipal

#### ANEJOS

- Ficha NOTEPA

### *T.5. CONCLUSIÓN*

Con todo lo anteriormente descrito se entiende definida la modificación aislada propuesta el Texto Refundido del PGOU de El Burgo de Ebro y justificada la necesidad de la misma.

Los redactores:

XXXXXXXX

Ingeniero de Caminos, C. y P.  
N° CICCIP

XXXXXX

N° COAA  
CADISA SISENER



Constan ls firmas

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

Abogada  
DUMA

