

Plan de Interés General de Aragón para la Implantación de la Región MSFT en Aragón

Tomo II.1
Documentación Técnica del Ámbito de Actuación de La Muela (Zaragoza)

Libro B. Documentación Urbanística: Proyecto de Urbanización y Reparcelación
II. Proyecto de Reparcelación

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Microsoft 7724 Spain, S.L.U.

P1URB00-AEC-URME-00-300001

Septiembre 2025

Preparado para:

Microsoft 7724 Spain, S.L.U.
Paseo del Club Deportivo nº 1,
28223, Pozuelo de Alarcón, Madrid

España

Preparado por:

AECOM Spain DCS S.L.U.
Calle Alfonso XII
62 5º piso
28014 Madrid

España
T: + 34 915 487 790
aecom.com

© 30 de junio de 2025, AECOM Spain DCS S.L.U. Todos los Derechos Reservados.

Este documento ha sido preparado por AECOM Spain DCS S.L.U. ("AECOM") para único uso del cliente (el "Cliente") en relación con los principios de consultoría, aceptados de manera general; el presupuesto de tasas y los términos de referencia acordados entre AECOM y el Cliente. Cualquier información proporcionada por terceros y mencionada a los presentes que no ha sido verificada por AECOM, a excepción de que se declare lo contrario en el documento. Ningún tercero podrá apoyarse en el presente documento sin la autorización y un acuerdo escrito de AECOM.

El arquitecto:

D. Víctor Pérez, Arquitecto,
Nº Colegiado: COAM 14.048,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'V. Pérez', with a stylized flourish at the end.

AECOM SPAIN DCS, S.L.U.
CIF B-82280785

Índice

1. MEMORIA	1
1.1. Objeto del proyecto de reparcelación.....	1
1.2. Normativa de aplicación	1
1.3. Administración actuante	2
1.4. Antecedentes urbanísticos del sector.....	2
1.5. Aprovechamiento medio.....	11
1.6. Estructura de la propiedad actual del Sector. situación registral y catastral.....	12
1.7. Contenido del proyecto de reparcelación que se propone	13
1.8. Documentos que integran el proyecto de reparcelación que se propone	13
1.9. Planeamiento urbanístico que se ejecuta mediante la reparcelación.....	14
1.10. Descripción del Sector	15
1.11. Descripción y titularidad de las parcelas de origen: fincas aportadas	15
1.12. Descripción y titularidad de las fincas resultantes.....	16
1.13. Inscripción en el registro de la propiedad.....	17
1.14. Cuenta de liquidación provisional.....	17
2. PLANOS	21
3. ANEXOS	22
3.1. Anexo 1. Listado de parcelas aportadas	23
3.2. Anexo 2a. Fichas de parcelas aportadas (modificación proyecto de reparcelación 2011)	27
3.3. Anexo 2b. Fichas de parcelas resultantes. Descripción geométrica y urbanística	28
3.4. Anexo 3. Notas simples de registro de la propiedad	29
3.5. Anexo 4. Desglose de costes de urbanización del sector	30

Índice de figuras

Figura 1. Ubicación del Sector.....	3
Figura 2. Distribución espacial de los usos urbanísticos según el Plan Parcial (2007 y Mod 2009)	3
Figura 3. Plan de parcelas resultantes.según el Proyecto de Reparcelación (2011)	6

Índice de tablas

Tabla 1. Parámetros urbanísticos Plan Parcial (2009)	3
Tabla 2. Superficies generales según el Plan Parcial (2009)	6
Tabla 3. Reparto de las parcelas lucrativas según el Plan Parcial (2009).....	10
Tabla 4. Superficies de cesión municipal (2009)	11
Tabla 5. Relación de parcelas afectadas.....	26
Tabla 6. Características urbanísticas de la Unidad de Ejecución.....	14
Tabla 7. Fincas resultantes destinadas a uso lucrativo	16
Tabla 8. Fincas resultantes destinadas a Zonas Verdes y Red Viaria.....	16
Tabla 9. Fincas resultantes destinadas a Reserva de Infraestructuras	16

1. MEMORIA

1.1. Objeto del proyecto de reparcelación

Este **Proyecto de Reparcelación** del sector urbanístico denominado Sector *Campus de Centro de Datos de La Muela* (en adelante, "**Sector**"), ubicado en el término municipal de La Muela, Zaragoza, tiene por objeto sustituir la estructura parcelaria vigente en el **Sector** como consecuencia de la aprobación del *Plan de Interés General de Aragón "Nuevo Campus de Centros de Datos de Microsoft", situado en el término municipal de La Muela, Zaragoza* (en adelante, "**PIGA**") de conformidad con lo dispuesto en los artículos 44 y ss. del *texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón* (en adelante, "**TRLOTA**"); la justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística que resulten del **PIGA** y su ejecución; la localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al **PIGA**; y la adjudicación al municipio de La Muela de las parcelas destinadas a zonas verdes y viario.

Como se desarrollará en el apartado de antecedentes, este **Proyecto de Reparcelación** no incluye la cesión al Ayuntamiento de La Muela de edificabilidad lucrativa, pues ésta ya fue objeto de cesión tras la aprobación del proyecto de reparcelación en el año 2011 y no se incrementa con la aprobación del **PIGA** la edificabilidad asignada al **Sector**.

1.2. Normativa de aplicación

Este **Proyecto de Reparcelación** se redacta de acuerdo con la normativa contenida en las siguientes disposiciones:

Normativa estatal

- a) El 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 (en adelante, "**TRLSRU**").
- b) El Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (en adelante, "**RGU**").
- c) El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (en adelante, "**RHU**").

Normativa autonómica

- a) Decreto Ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica en Aragón (B.O.A. núm. 181, de 3 de noviembre de 2008). (En adelante, "**DL 1/2008**").
- b) Decreto-ley 4/2019, de 30 de enero, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes para la agilización de la declaración de interés general de planes y proyectos (B.O.A. núm. 22, de 1 de febrero de 2019).
- c) Disposición final primera de la Ley 5/2024, de 19 de diciembre, de medidas de fomento de comunidades energéticas y autoconsumo industrial en Aragón (B.O.A. núm. 252, de 31 de diciembre de 2024).
- d) Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio (B.O.A. núm. 140, de 18 de julio de 2014). (En adelante, "**TRLUA**").
- e) Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón (B.O.A. núm. 225, de 20 de noviembre de 2015). (En adelante, "**TRLOTA**").
- f) Decreto Ley 4/2019, de 30 de enero de 2019, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes para agilizar la declaración de interés general de planes y proyectos (B.O.A. núm. 22, de 1 de febrero de 2019).

- g) Ley 2/2023, de 9 de febrero, de modificación del TRLUA, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

1.3. Administración actuante

En la ejecución del planeamiento objeto de este **Proyecto de Reparcelación** ostenta la condición de Administración urbanística actuante el Gobierno de Aragón (ex. art. 48 **TRLUA**), y corresponde tutelar la gestión urbanística a MICROSOFT 7724 SPAIN, S.L.U. (promotor del **PIGA**), (en adelante, "**Microsoft**" o el "**Promotor**"); y velar por el cumplimiento de la legalidad.

1.4. Antecedentes urbanísticos del sector

Las parcelas objeto de este **Proyecto de Reparcelación** se localizan dentro del **Sector**, que es coincidente en su delimitación con el anterior sector urbanístico *de suelo Urbanizable Fase 5 del Polígono Centrovía del Plan General de Ordenación Urbana de La Muela* (en adelante, **SUZ PCV-F5**), con Plan Parcial aprobado definitivamente en julio de 2007 y una Modificación posterior aprobada definitivamente en 2009; en el municipio de La Muela, Zaragoza.

Hasta la aprobación definitiva del **PIGA** del que forma parte este **Proyecto de Reparcelación**, el **Sector** se encontraba regulado por los siguientes instrumentos urbanísticos:

- a) el *Plan General de Ordenación Urbana de La Muela, cuyo texto consolidado fue aprobado definitivamente el 27 de junio de 2008, y publicado (solo en cuanto a su resolución de aprobación) en el Boletín Oficial de Aragón nº 140, de 5 de septiembre de 2008*¹ (el **Plan General**); y
- b) el *Plan Parcial del suelo urbanizable no delimitado adyacente al polígono Centrovía del Plan General, aprobado definitivamente el 20 de julio de 2007, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza número 251, de 30 de octubre de 2007 y su posterior modificación aprobada definitivamente el 12 de marzo de 2009 y publicada en el BOPZ número 35, de 13 de febrero de 2010*² (el **Plan Parcial**).

De acuerdo con el **Plan Parcial**, las parcelas que conforman el sector **SUZ PCV-F5** estaban clasificadas como suelo urbanizable delimitado.

Desde la perspectiva de los usos urbanísticos admitidos en el sector **SUZ PCV-F5**, el **Plan Parcial** contemplaba los siguientes:

- a) Zonas verdes de dominio y uso público (código "**V**" en los planos);
- b) Red viaria y aparcamientos;
- c) Áreas de servicios de infraestructura (código "**R**" en los planos);
- d) Área de equipamiento polivalente; y
- e) Área de edificación industrial (código "**E**" en los planos)

¹ La aprobación del texto consolidado del Plan General en 2008 es el punto final de un proceso de aprobación del Plan General por fases. Así, el Plan General fue aprobado parcialmente el 28 de julio de 2004 y publicado en el BOA número 121 de 13 de octubre de 2004 (sin publicación de las normas urbanísticas). Posteriormente, y tras corregir ciertos errores, el Plan General fue aprobado definitivamente de manera parcial y sin objeciones el 4 de noviembre de 2004 y publicado en el BOA número 287 de 15 de diciembre de 2004. En este anuncio, se publicaron las normativas urbanísticas del Plan General. Posteriormente, en 2008, se aprobó definitivamente el texto revisado del Plan General (aunque sus normativas urbanísticas no fueron publicadas).

² El Plan Parcial fue modificado para cambiar el punto de conexión del suministro de agua y cambiar la ubicación de las áreas de reserva de infraestructura y áreas verdes que albergarían tanques de laminación de aguas pluviales.

Microsoft 7724 Spain, S.L.U.

AECOM Spain DCS S.L.U

Aproximadamente, el sector **SUZ PCV-F5** estaba compuesto por 875.000 m² de parcelas privadas para uso industrial y 60.000 m² de parcelas privadas destinadas a áreas de equipamiento polivalente. El resto de la superficie del sector estaba destinada a usos públicos. A continuación, incluimos un plano del sector **SUZ PCV-F5** donde se aprecia la distribución espacial de los usos descritos:

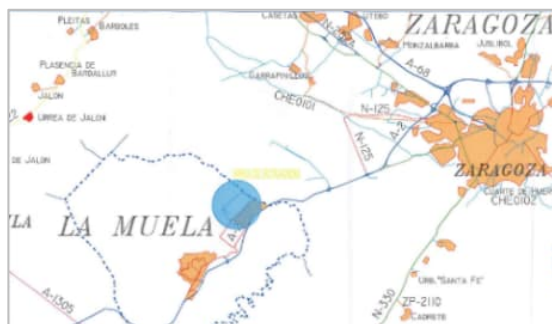


Figura 1. Ubicación del Sector

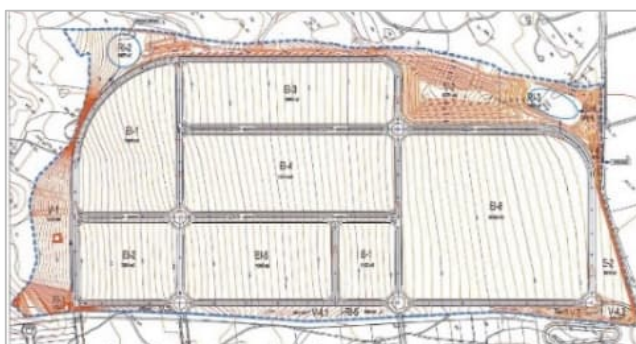


Figura 2. Distribución espacial de los usos urbanísticos según el Plan Parcial (2007 y Mod 2009)

Parámetros urbanísticos del sector urbanístico SUZ PCV-F5

De acuerdo con el **Plan Parcial**, los principales parámetros urbanísticos aplicables al sector **SUZ PCV-F5** eran los siguientes:

Parámetros urbanísticos generales

Edificabilidad sobre suelo bruto	0,40 m ² s/m ² t	584.476 m ² .
Edificabilidad sobre parcela neta	0,60 m ² s/m ² t	562.114 m ²
Altura máxima	9 metros	
Parcela mínima	500 m ²	

Tabla 1. Parámetros urbanísticos Plan Parcial (2009)

Usos Urbanísticos

Uso urbanístico	<i>Zona verde de dominio y uso público (código V)</i>	<p>Destinado preferentemente a jardines con plantaciones forestales y con una superficie de 203.074 m² (13,90% del sector SUZ PCV-F5). Se incluyen áreas verdes mayores al 10% requerido, sumando aquellas correspondientes a equipamientos educativos y sociales, equipamientos que no se consideran necesarios debido a la existencia de un equipamiento polivalente de notable entidad.</p> <p>Esta superficie debe ser de cesión gratuita al Ayuntamiento de La Muela. Solo se admitirán instalaciones de estacionamiento de vehículos y jardines, no permitiéndose ningún tipo de construcción o instalación fuera del uso principal, con la excepción de tuberías para la recogida y evacuación de aguas pluviales y elementos de la infraestructura técnica siempre que su superficie sea inferior a 25 m².</p>
	<i>Red viaria y aparcamientos</i>	<p>Destinado a carreteras y espacios de estacionamiento de vehículos de dominio y uso público y con una superficie de 215.661 m² (14,76% del sector). Esta superficie debe ser de cesión gratuita al Ayuntamiento de La Muela. Sin embargo, su conservación correrá a cargo de la Entidad de Conservación Urbana que debe incorporarse una vez finalizadas las obras de urbanización del sector.</p> <p>La superficie total para espacios de estacionamiento en vías públicas es de 3.468 m². Dado que la edificación máxima en la zona es de 562.314 m², la superficie total para espacios de estacionamiento necesaria, a razón de 1/100 m² construidos, es de 5.621 m². En consecuencia, las vías públicas tienen más de la mitad de los lugares necesarios, por lo que el número de lugares necesarios dentro de las parcelas se reducirá a la mitad de los necesarios según su edificabilidad.</p>
	<i>Áreas de servicios de infraestructura (código RI)</i>	<p>Dividido en cinco (5) áreas integradas en el conjunto de zonas verdes y con una superficie total de 105.598 m². Esta superficie debe ser de cesión gratuita al Ayuntamiento de La Muela, aunque su conservación será encomendada a la Entidad de Conservación Urbanística.</p> <p>Solo se admiten usos de infraestructura técnica para el área de urbanización; tales como lagunas de regulación y laminación de aguas pluviales, tanques de regulación, centros de transformación y distribución de electricidad, estaciones de bombeo y plantas de tratamiento de agua. Los espacios libres no ocupados por infraestructuras deberán tratarse como zonas verdes con condiciones similares a las de uso público.</p>

Usos Urbanísticos

<i>Área de equipamiento polivalente</i>	<p>Con una superficie total de 61.348 m², dividida en dos áreas de 41.530 m² y 19.818 m², más del 4% de las áreas totales ordenadas. Los siguientes usos pueden implementarse en ellas: (i) investigación y enseñanza; (ii) administrativo; (iii) cultural; (iv) asociativo; (v) salud y cuidado; (vi) actividades deportivas; (vii) hotelero; (viii) servicio de automóviles; (ix) aparcamientos; y (x) jardines privados y zonas verdes.</p> <p>Se propone la propiedad privada de estos suelos para facilitar su desarrollo y explotación, por lo que tendrán un uso lucrativo contabilizando el uso promedio. Las condiciones de edificación son análogas a las de los suelos industriales, por lo que no se propone introducir coeficientes de homogeneización.</p>
<i>Área de edificación industrial (código EI)</i>	<p>Con una superficie de 875.509 m² diferenciando seis (6) bloques con las siguientes superficies: (i) EI 1: 116.400 m²; (ii) EI 2: 72.091 m²; (iii) EI3: 124.802 m²; (iv) EI 4: 157.914 m²; (v) EI 5: 110.0177 m²; y (vi) EI-6: 294.285 m².</p> <p>El uso de estos terrenos, de carácter privado, está destinado a instalaciones industriales no contaminantes. En general, la edificación puede adoptar la tipología de nave aislada o naves adosadas, aunque en el caso de naves adosadas, el Proyecto debe ser único para todo el conjunto, con una superficie mínima de 4.000 m² internamente divisible en pabellones de 1.000 m² de superficie mínima o, en caso de construcción de un solo pabellón, debe tener una superficie mínima de 1.000 m² y formar parte de un Estudio Detallado previamente aprobado y afectar a una superficie mínima de 4.000 m².</p>

Gestión urbanística

El sistema de gestión previsto para el **Sector** es el de expropiación y constituye todo el **Sector** una única unidad de ejecución.

El **Sector** ya fue objeto de reparcelación mediante proyecto de reparcelación, aprobado definitivamente el 11 de febrero de 2008, y publicado en el BOPZ número 50, el 1 de marzo de 2008, y posteriormente modificado el 26 de enero de 2011, y publicado en el BOPZ número 48, el 1 de marzo de 2011³ (el **PR 2011**).

³ Esta modificación del proyecto de reparcelación de 2011 surge como consecuencia de la modificación del Plan Parcial aprobada definitivamente el 12 de marzo de 2009 y publicada en el BOPZ número 35, de 13 de febrero de 2010 con los siguientes objetivos: (i) permutar la ubicación de las superficies RI-3 y RI-5 destinadas a reservas de infraestructuras, manteniendo las mismas dimensiones y aprovechamiento para optimizar los recursos hídricos; (ii) mejora del impacto visual de las zonas destinadas a reservas de infraestructuras; y (iii) la relocalización de las zonas verdes sin modificar su superficie.

El **PR 2011** se tramitó a instancias del propietario único del sector **SUZ PCV-F5**. A continuación, se incluye un plano que muestra la distribución de las parcelas resultantes del sector y un cuadro resumen de sus asignaciones de acuerdo con el **PR 2011**:



Figura 3. Plan de parcelas resultantes según el Proyecto de Reparcelación (2011)

Superficies generales y distribución por usos conforme al **PR 2011**:

Área	Uso	Superficie	% sobre el total del sector SUZ PCV-F5	Edificabilidad	Superficie construable
Lucrativa	Industrial	875.509	59,92%	0,6 m ² /m ²	525.305
	Equipamiento	61.348	4,2%	0,6 m ² /m ²	36.809
	Subtotal	936.857	64,12%	N/A	562.114
Cesión	Zona verde	203.074	13,9%	N/A	N/A
	Zona reserva de infraestructura	105.598	7,23%	N/A	N/A
	Viario interior	215.661	14,75%	N/A	N/A
	Subtotal	524.333	35,88	N/A	N/A
Total		1.461.190	100%	N/A	562.114

Tabla 2. Superficies generales según el Plan Parcial (2009)

Reparto de las parcelas lucrativas según el PR 2011:

Área	Parcela resultante	Propietario	Superficie	Edificabilidad
EI-1	1	AYUNTAMIENTO DE LA MUELA	93.686	56.211,6
	2	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.000	2.400
	3	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.000	2.400
	4	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.000	2.400
	5	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.000	2.400
	6	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	6.714	4.028,40
EI-2	1	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.452	2.671,2
	2	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.125	2.475
	3	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.025	2.415
	4	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.600	2.760
	4	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	9.200	5.520
	6	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.182	2.509,2
	7	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.015	2.409
	8	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.500	2.700
	9	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.827	2.896,2
	10	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.375	2.625
	11	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.000	3.000
	12	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	10.000	6.000
	13	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.380	2.628
	14	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.410	2,646
EI-3	1	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.905	2.943
	2	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.050	2.430
	3	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5,000	3.000
	4	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.000	3.000
	5	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.500	2.700
	6	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.500	2.700
	7	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.500	2.700

Área	Parcela resultante	Propietario	Superficie	Edificabilidad
	8	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.500	2.700
	9	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.500	2.700
	10	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.500	2.700
	11	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.500	3.300
	12	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.500	3.300
	13	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.640	2.784
	14	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.050	2.430
	15	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	8.055	4.833
	16	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.500	2.700
	17	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.500	2.700
	18	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.050	2.430
	19	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.050	2.430
	20	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.050	2.430
	21	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.050	2.430
	22	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.050	2.430
	23	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.050	2.430
	24	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.950	2.970
	25	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.950	2.970
	26	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	7.902	4.741.2
EI-4	1	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.805	3.483
	2	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.500	2.700
	3	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.025	2.415
	4	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.025	2.415
	5	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.025	2.415
	6	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.025	2.415
	7	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.600	2.760
	8	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.600	2.760

Área	Parcela resultante	Propietario	Superficie	Edificabilidad
	9	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.600	2.760
	10	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.600	2.760
	11	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.175	3.105
	12	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.175	3.105
	13	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.175	3.105
	14	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.175	3.105
	15	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.652	3.391,2
	16	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.500	2.700
	17	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.500	2.700
	18	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	6.552	3.931,2
	19	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.375	2.625
	20	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.375	2.625
	21	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.375	2.625
	22	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.375	2.625
	23	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.000	3.000
	24	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.000	3.000
	25	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.000	3.000
	26	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.000	3.000
	27	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.625	3.375
	28	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.625	3.375
	29	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.625	3.375
	30	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.625	3.375
	31	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.500	2.700
	32	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	6.705	4.023
EI-5	1	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	19.930	11.958
	2	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.175	3.105
	3	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.175	3.105

Área	Parcela resultante	Propietario	Superficie	Edificabilidad
	4	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.750	3.450
	5	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.750	3.450
	6	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	6.193	3.715,8
	7	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	4.800	2.880
	8	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	21.541	12.924,8
	9	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.625	3.375
	10	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.625	3.375
	11	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	6.250	3.750
	12	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	6.250	3.750
	13	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	5.280	3.168
	14	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	6.673	4.003,8
EI-6	EI-6	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	294.285	176.571
E-1	E-1	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	41.530	24.918
E-2	E-2	PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U.	19.818	11.890,8
TOTAL			936.857	562.114,2

Tabla 3. Reparto de las parcelas lucrativas según el Plan Parcial (2009)

Superficies de cesión al Ayuntamiento de La Muela:

Área	Parcelas resultantes	Subparcelas	Superficie	Titular
Zonas verdes de dominio y uso público	V	V-1	50.755	AYUNTAMIENTO DE LA MUELA
		V-2	100.761	
		V-3	4.089	
		V-4.1	16.841	
		V-4.2	6.099	
		V-5	16.492	
		V-6	8.037	
			203.074 m²	
Zona de reserva para Infraestructuras	RI	RI-1	14.321	AYUNTAMIENTO DE LA MUELA
		RI-2	34.697	
		RI-3	35.481	
		RI-4	15.000	
		RI-5	6.099	
			105.598 m²	
Zona de viario y aparcamientos	N/A		215.661 m²	AYUNTAMIENTO DE LA MUELA
Total			524.333 m²	

Tabla 4. Superficies de cesión municipal (2009)

1.5. Aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio establecido del Sector de acuerdo con el PIGA que lo regula es de 0,3847 UA/m²s. Este aprovechamiento medio establecido por el PIGA está en línea con la determinación estructurante del *Aprovechamiento Medio (Am)* del sector urbanístico que quedó establecida en el **Plan Parcial** previo (para el **SUZ PCV-F5**) en 0,3847 (UA/m²s), en cumplimiento de las determinaciones establecidas por el **PGOU La Muela** para sectores con usos característicos industriales análogos, para los que asigna un **Am** máximo de 0,4 UA/m²s.

Este valor (0,3847 UA/m²s) se obtiene al dividir el *Aprovechamiento Objetivo (Ao)* asignado por el **Plan Parcial** al sector (562.114,20 UA) entre la superficie total de éste (1.461.190,00 m²s), de la siguiente forma:

$$\mathbf{Am} = 562.114,20 \text{ UA} / 1.461.190,00 \text{ m}^2\text{s} = 0,3847 \text{ UA/m}^2\text{s} < 0,4 \text{ UA/m}^2\text{s}$$

Estas mismas determinaciones estructurantes se establecen en el PIGA que se ejecuta mediante el presente instrumento y que también prevé un *Uso Característico* industrial.

1.6. Estructura de la propiedad actual del Sector. situación registral y catastral

A continuación, se identifican las fincas sobre las que se desarrollará el **Proyecto de Reparcelación** propuesto en el **PIGA**. Actualmente, a resultas del **PR 2011**, el **Sector** está formado por noventa y cinco (95) parcelas catastrales, que se corresponden con las fincas registrales números 10.363 a 10.457, ambas incluidas, sitas en el municipio de La Muela, provincia de Zaragoza, e inscritas en el Registro de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina; y cuyos datos registrales y catastrales se detallan en el Anexo 1.

Finca registral número 10363 de La Muela

Inicialmente, conforme al **PR 2011**, el pleno dominio de la *Parcela EI-1.1* (finca registral de La Muela número 10.363, inscrita en el Registro de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina) fue adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de La Muela, con N.I.F P-5018300-C (en adelante, la **Parcela Municipal**), en cumplimiento del deber de cesión obligatoria de aprovechamiento urbanístico en favor del Ayuntamiento y, por ende, legalmente incluida en el Patrimonio Municipal del Suelo.

Para la adquisición de la **Parcela Municipal**, MICROSOFT solicitó expresamente al Gobierno de Aragón que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 7 *bis* apartado 5 del DL 1/2008, acordase expresamente, mediante la **DIGA**, la declaración de utilidad pública o interés social a efectos expropiatorios de la referida *Parcela Municipal* siendo esta vía la forma de permitir la ejecución del proyecto.

En beneficio de mayor agilidad y eficacia, con objeto de garantizar el cumplimiento de la planificación del Proyecto P-1 para el que se solicitó la **DIGA**, el procedimiento expropiatorio fue declarado expresamente como urgente.

Así pues, una vez aprobada la **DIGA**, tras los trámites administrativos correspondientes, el 18 de abril de 2024, el Gobierno de Aragón, el Ayuntamiento y **Microsoft** suscribieron el acta de adquisición por mutuo acuerdo expropiatorio en relación con la finca registral de La Muela número 10.363 inscrita en el Registro de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina dotándole expresamente del carácter de acta de ocupación definitiva. Asimismo, mediante escritura de carta de pago otorgada el 19 de abril de 2024 ante la notario de La Almunia de Doña Godina Dña. Gema Caverro Nasarre de Letosa con número 403 de su protocolo a la que MICROSOFT 7724 SPAIN, S.L.U. se adhirió y ratificó mediante escritura otorgada el 19 de abril de 2024 ante el notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos con número 1.426 de su protocolo, el Ayuntamiento y MICROSOFT 7724 SPAIN, S.L.U. dejaron constancia del pago del valor acordado en el acta, siendo inscrita la adquisición de la finca por MICROSOFT 7724 SPAIN, S.L.U. en el Registro de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina, causando la inscripción 3ª de la finca de La Muela número 10.363.

Fincas registrales números 10364 a 10457 de La Muela

Las noventa y cuatro (94) fincas registrales, números 10.364 a 10.457, ambas incluidas, fueron adquiridas por **Microsoft** en virtud de escritura pública de compraventa otorgada por PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS, S.L.U., como vendedor, y MICROSOFT 7724 SPAIN, S.L.U., como comprador, el 2 de octubre de 2023, ante el Notario de Madrid, D. Carlos Pérez Ramos, con número 4.270 de su protocolo.

Resto de fincas correspondientes a Zonas Verdes, Reserva de Infraestructuras y Red Viaria

La totalidad de las parcelas destinadas a Zonas Verdes, Reserva de Infraestructuras y Red Viaria son titularidad del Ayuntamiento de La Muela y están destinadas al cumplimiento de las dotaciones públicas establecidas en el planeamiento en vigor. En consecuencia, se trata de bienes de dominio y uso público. Dichas parcelas fueron obtenidas jurídicamente por medio de la aprobación definitiva del **PR 2011**.

Dado que la ordenación aprobada en el **PIGA** conllevará principalmente la sustitución de la establecida en el **Plan Parcial** y en el **PR 2011**, sin alterar las superficies destinadas a usos públicos en dicho **Plan Parcial**, la nueva ordenación no supone cambio en las reservas y estándares dotacionales establecidos por el citado planeamiento.

En ese sentido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130.2 del **TRLUA**, *en el supuesto de obtención por cesión gratuita derivada de la gestión urbanística [como es el caso], cuando las superficies de los bienes de dominio y usos públicos anteriormente existentes fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del plan [el futuro **PIGA** en el presente caso], se entenderán sustituidas unas por otras.*

1.7. Contenido del proyecto de reparcelación que se propone

Con el objeto de ajustar su contenido a lo establecido en los artículos 140 y ss. de la **TRLUA**, así como a los arts. 82 y ss. y 172 y 173 **RGU**, este **Proyecto de Reparcelación** incorpora las determinaciones siguientes:

- La descripción de las fincas de origen, según el título aportado, expresando las cargas y gravámenes, si las tuvieran, condiciones, sustituciones y demás derechos que les afectan.
- La definición y determinación de los derechos de los partícipes en la reparcelación, distinguiendo el aprovechamiento subjetivo que corresponde a los propietarios de las fincas de origen.
- La descripción y adjudicación de las parcelas lucrativas resultantes.
- La localización y adjudicación de los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento de La Muela por razones de su destino dotacional público.
- La relación de las cargas, servidumbres y otros derechos que deban extinguirse, por ser incompatibles con la ordenación y ejecución del planeamiento, o cuya subsistencia no fuere posible dada la situación, características o usos de las fincas de resultado, así como aquellas que deban mantenerse, por subrogación real, sobre las parcelas lucrativas resultantes, señalándose, en su caso, la cuota porcentual que corresponde al derecho o carga en dichas parcelas.
- Las operaciones necesarias para lograr la inscripción del resultado del *Proyecto* en el Registro de la Propiedad.
- Y la Cuenta de Liquidación Provisional.

1.8. Documentos que integran el proyecto de reparcelación que se propone

El presente **Proyecto de Reparcelación**, con su contenido ajustado a las prescripciones de los arts. 82 y ss. del **RGU**, en relación con el art. 172 del mismo reglamento, está integrado por los siguientes documentos: Memoria, relación de propietarios e interesados con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho, propuesta de adjudicación de las fincas resultantes con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios, cuenta de liquidación provisional, fichas de descripción geométrica y urbanística y planos.

1.9. Planeamiento urbanístico que se ejecuta mediante la reparcelación

El planeamiento para cuya gestión y ejecución se redacta el presente **Proyecto de Reparcelación** es el que resulta de la aprobación del planeamiento incorporado al **PIGA** (ex. art. 44 **LOTA**).

Conforme a la ordenación urbanística de aplicación, las características urbanísticas básicas se encuentran definidas en el siguiente cuadro:

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS BÁSICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Clase y categoría de suelo	Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC)
Planeamiento de desarrollo	PIGA
Uso global	Industrial
Iniciativa	Privada
Sistema de actuación	Expropiación ⁴ (Propietario único)
Usos pormenorizados	<i>Zona de Edificación Industrial de Tecnologías de la Información y la Comunicación (EI-TIC); Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes (DV-ZV); Zona de Reserva de Infraestructuras (DI-SU); y Sistema Local de Red Viaria (DI-VI; viales públicos y aparcamientos)</i>
Superficie de la Unidad de Ejecución	1.461.190,00 m ² s
Aprovechamiento medio	0,3847 ⁵ UA/m ² s
Aprovechamiento objetivo	192.614,31 UA
Aprovechamiento subjetivo ⁶	192.614,31 UA ⁶
10 % Cesión al Ayuntamiento	No aplica. Ya cedido conforme al proyecto de reparcelación aprobado definitivamente el 26 de enero de 2011 (PR 2011) y no incrementado en este Proyecto de Reparcelación el aprovechamiento asignado. Ver nota (5) al pie de página.
<i>Zona de Reserva de Infraestructuras (DI-SU)</i>	127.339,97 m ² s
<i>Sistema Local de Red Viaria (DI-VI; viales públicos y aparcamientos)</i>	89.230,17 m ² s
<i>Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes (DV-ZV)</i>	307.762,86 m ² s

Tabla 5. Características urbanísticas de la Unidad de Ejecución

Conforme al planeamiento aplicable, resultan las diferentes parcelas de suelo lucrativo y dotacional, las cuales son objeto de descripción detallada en los correspondientes planos y fichas que se aportan en el apartado 2. *Planos* y en el anexo 2b. *Fichas de Parcelas Resultantes* del presente **Proyecto de Reparcelación**.

⁴ Se entenderán automáticamente liberadas de la expropiación forzosa las parcelas que en el momento de la aprobación del PIGA hayan sido ya adquiridas por el promotor del mismo, al resultar aquella innecesaria.

⁵ El **Promotor** renuncia expresamente a la materialización del exceso de aprovechamiento asignado por el Plan Parcial (2007 y Mod 2009) al que tendría derecho, según queda recogido en la correspondiente propuesta del Convenio que se incluye en el Libro F del Tomo II.1 del PIGA La Muela.

⁶ En la medida en que **Microsoft** ya adquirió el 10% de cesión previamente adjudicado al Ayuntamiento de la Muela en virtud del **PR 2011**, el aprovechamiento objetivo y subjetivo coinciden.

1.10. Descripción del Sector

El **Sector** objeto de reparcelación comprende un área de 146,12 Has, situado al noroeste del Polígono Industrial denominado *Polígono Centrovía* en el término municipal de La Muela, a 23 km al suroeste de Zaragoza (España).

Las coordenadas de localización del **Sector** son Lat./Long.: 41°37'00.9"N 1°04'53.9"W.

Por carretera, el área se sitúa a una distancia de 23 km de Zaragoza (675.000 habitantes) y a unos 7 km del Aeropuerto de Zaragoza. La carretera nacional A-2 situada a unos 730 m al este del emplazamiento, representa la principal vía de acceso a esta zona. La vía principal que conecta la parcela con la autovía A-2 es la Calle San Francisco, vía pública existente del polígono industrial compuesta por dos carriles por sentido con un límite de velocidad de 50 km/h.

En la finca registral número 10.363 constan una serie de edificaciones en situación de ruina que serán objeto de demolición por Microsoft antes del inicio de la ejecución. El coste de estas demoliciones será asumido íntegramente por MICROSOFT, no generándose como consecuencia de ello indemnizaciones.

1.11. Descripción y titularidad de las parcelas de origen: fincas aportadas

La operación de equidistribución que se realiza mediante el presente **Proyecto de Reparcelación** afecta a la totalidad de las parcelas incluidas en el **PR 2011** descritas en el apartado 1.6. de esta Memoria.

Las parcelas de origen incluidas en el **Sector** sobre el que opera el presente **Proyecto de Reparcelación**, así como sus características y los datos identificativos de sus propietarios se relacionan en el citado apartado 1.6., donde consta su descripción, las cargas, los títulos de adquisición y demás circunstancias.

Asimismo, en el apartado 2. *Planos* de este documento y en el anexo 2a. *Fichas de Parcelas aportadas (Modificación Proyecto de Reparcelación 2011)*, se aportan los correspondientes planos y fichas que reflejan la situación, configuración y circunstancias de las parcelas aportadas.

En las fincas aportadas no existen edificaciones ni actividades que deban ser objeto de compensación.

1.12. Descripción y titularidad de las fincas resultantes

Conforme al **Proyecto de Reparcelación**, en el **Sector** se contemplan las siguientes fincas resultantes lucrativas:

FINCAS RESULTANTES LUCRATIVA					
Parcela	Superficie (m²s)	Coeficiente edificabilidad	m²t u.t.c.	% respecto del Sector	Adjudicatario
EI-TIC/C1	936.677,00	(*)	192.570,31	64,10 %	MICROSOFT SPAIN 7724, S.L.
EI-TIC/CT1	90,00		22,00	0,01 %	MICROSOFT SPAIN 7724, S.L.
EI-TIC/CT2	90,00		22,00	0,01 %	MICROSOFT SPAIN 7724, S.L.
Total	936.857,00		192.614,31	64,12%	

(*) No se establece. La Edificabilidad (m²t) se especifica como un valor fijo, según las necesidades concretas del proyecto/uso.

Tabla 6. Fincas resultantes destinadas a uso lucrativo

La parcela lucrativa resultante se adjudica a MICROSOFT 7724 SPAIN, S.L.U., al tratarse del único propietario titular de aprovechamientos urbanísticos que participa en la equidistribución de beneficios y cargas.

Conforme al **Proyecto de Reparcelación**, en el **Sector** se incluyen las siguientes fincas resultantes destinadas al *Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes (DV-ZV)* y *Sistema Local de Red Viaria (DI-VI)*:

FINCAS RESULTANTES ZONAS VERDES Y RED VIARIA			
Parcela	Superficie (m²s)	% respecto del Sector	Adjudicatario
DV-ZV/ZV1	47.388,43	3,24%	AYUNTAMIENTO DE LA MUELA
DV-ZV/ZV2	126.628,92	8,67%	AYUNTAMIENTO DE LA MUELA
DV-ZV/ZV3	65.208,94	4,46%	AYUNTAMIENTO DE LA MUELA
DV-ZV/ZV4	34.255,50	2,34%	AYUNTAMIENTO DE LA MUELA
DV-ZV/ZV5	17.321,39	1,19%	AYUNTAMIENTO DE LA MUELA
DV-ZV/ZV6	16.959,68	1,16%	AYUNTAMIENTO DE LA MUELA
DV-VI/VI1	89.230,17	6,11%	AYUNTAMIENTO DE LA MUELA
Total	396.993,03	27,17%	

Tabla 7. Fincas resultantes destinadas a Zonas Verdes y Red Viaria

Asimismo, se incluyen las siguientes fincas resultantes destinadas a *Zona de Reserva de Infraestructuras (DI-SU)*:

FINCAS RESULTANTES RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS			
Parcela	Superficie (m²s)	% respecto del Sector	Adjudicatario
DI-SU/IN1	38.686,54	2,65%	AYUNTAMIENTO DE LA MUELA
DI-SU/IN2	52.252,94	3,58%	AYUNTAMIENTO DE LA MUELA
DI-SU/IN3	25.645,07	1,76%	AYUNTAMIENTO DE LA MUELA
DI-SU/IS1	8.938,83	0,61%	AYUNTAMIENTO DE LA MUELA
DI-SU/IS2	1.816,59	0,12%	AYUNTAMIENTO DE LA MUELA
Total	127.339,97	8,71%	

Tabla 8. Fincas resultantes destinadas a Reserva de Infraestructuras

La adjudicación de las fincas resultantes se realiza en función de su carácter lucrativo o dotacional y en consideración a los derechos en la reparcelación de cada uno de los propietarios del **Sector**.

1.13. Inscripción en el registro de la propiedad

La aprobación definitiva del presente **Proyecto de Reparcelación**, con el contenido señalado en los arts. 113 del **RGU** y 7 del **RHU**, permite su inscripción en el Registro de la Propiedad, y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas.

Asimismo, conforme al artículo 148 del **TRLUA**, el acuerdo de aprobación definitiva del **Proyecto de Reparcelación**, produce por ministerio de la ley, la transmisión al Ayuntamiento de La Muela, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria del **Sector**.

La aprobación del **Proyecto de Reparcelación** produce, además, como efecto, conforme al art. 148 del **TRLUA**, la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia; y la afectación real de la parcela adjudicada al cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en aquella Ley y, en particular, al pago de las cargas de urbanización.

1.14. Cuenta de liquidación provisional

La elaboración de la Cuenta de Liquidación Provisional permite conocer, respecto de cada finca, la carga que representa el conjunto de gastos del proceso de urbanización, a la vez que permite determinar el saldo provisional que implica para cada adjudicatario y finca.

Las partidas contempladas en su elaboración son, básicamente, las correspondientes a los gastos de las Obras de Urbanización, gastos de gestión y proyectos (*ver Documento DN_ESE Estudio de Sostenibilidad Económica incluido en el Documento de Planeamiento de Interés General*)

Para el supuesto de propietario único, el contenido de la reparcelación se simplifica. En este sentido se pronuncia el artículo 173 del **RGU** anteriormente transcrito y el artículo 82.3 del **RGU** según el cual, la documentación de un proyecto de reparcelación podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

Por tanto, la Cuenta de Liquidación Provisional de un proyecto de reparcelación de propietario único, no estará integrada de los mismos elementos que en el caso de un proyecto de reparcelación con pluralidad de propietarios, ya que el propietario único se convierte en acreedor y deudor de los conceptos que la integran.

Cuantificación de la Acción Urbanizadora:

Presupuesto de las Obras de Urbanización

El Presupuesto de Ejecución Material (**PEM**) de las Obras de Urbanización del **Sector** se estima en **21.449.790,33 €** valor obtenido a partir del diseño de las Obras de Urbanización que, en fase de Proyecto Básico, se incluye en el Tomo II.1 Libro B.I. de este *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*. Sobre el **PEM**, se obtiene el *Presupuesto de Contrata (PC)* de las Obras de Urbanización que alcanza **25.525.250,49 €** (añadidos al **PEM**, los *Gastos Generales (GG)* del contratista, que se estiman en un 13% sobre el **PEM** y su *Beneficio Industrial (BI)*, estimado, a su vez, en un 6% sobre **PEM**).

A continuación, se incluye un resumen de los PEM correspondientes a cada uno de los mencionados Proyectos Específicos:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)			
CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE	%
01	LEVANTADO Y DEMOLICIONES	137.058,82	0,77
02	MOVIMIENTOS DE TIERRAS	5.791.004,54	32,66
03	MUROS	22.505,34	0,13
04	PAVIMENTACIÓN	3.509.111,20	19,79
05	SEÑALIZACIÓN.....	39.215,62	0,22
06	REDES DE AGUA	2.224.064,60	12,54
07	REDES ELÉCTRICAS	1.900.000,00	10,72
08	REDES DE TELECOMUNICACIONES	300.000,00	1,69
09	PAISAJISMO	1.013.899,63	5,72
10	MEDIDAS AMBIENTALES	1.700.000,00	9,59
11	GESTION DE RESIDUOS	350.000,00	1,97
12	SEGURDIDAD Y SALUD.....	345.000,00	1,95
13	VARIOS	400.000,00	2,26
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		17.731.859,75	
El Presupuesto de Ejecución Material asciende a la cantidad de DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS con SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (17.731.859,75 €).			

Figura 4. Presupuesto de Urbanización del Sector

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)			
CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE	%
1	SUMINISTRO DE AGUA POTABLE DESDE RED DE ABASTECIMIENTO PI CENTROVIA	1.390.489,50	37,40
2	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES HASTA CONEXIÓN A LA RED EXISTENTE DE LA MUELA	1.244.731,33	33,48
3	RED DE AGUAS PLUVIALES HASTA PUNTO DE VERTIDO	441.414,85	11,87
4	PLATAFORMA DEPÓSITO	3.251,89	0,09
5	REDES ELÉCTRICAS	37.948,51	1,02
6	SERVICIOS AFECTADOS	7.092,96	0,19
7	MEDIDAS AMBIENTALES	247.983,99	6,67
8	GESTIÓN DE RESIDUOS	191.292,59	5,15
9	SEGURIDAD Y SALUD	74.224,96	2,00
10	VARIOS	79.500,00	2,14
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		3.717.930,58	
El presupuesto de ejecución material asciende a la cantidad de TRES MILLONES SETECIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA EUROS con CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS. (3.717.930,58 €).			

Figura 5. Presupuesto de Urbanización exterior al Sector. Proyecto Específico de Infraestructura Hidráulica de Aguas Residuales

Por otro lado, el **PEM** correspondiente a las *Infraestructuras Exteriores de Suministro Eléctrico y Fibra Óptica* es de **11.133.803,37 €**, obtenido a partir de los diseños de dichas infraestructuras que se incluyen en este *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*, según el siguiente desglose:

- **PEM** Conexión a red exterior eléctrica y acometidas: **6.803.793,17 €** (Tomo II.1 Libro D).
- **PEM** Conexión a red de Fibra Óptica: **4.330.010,20 €**⁷ (Tomo III).

Añadidos al **PEM** los **GG** del contratista y su **BI**, se obtiene el **PC** de las *Obras de Infraestructuras Exteriores* que suma **13.955.632,82 €**

El **Sector** no tiene *Sistemas Generales* adscritos

Presupuesto total de la Acción Urbanizadora

Así, los **PEMAU** y **PCAU** de la *Acción Urbanizadora (AU)* total suman, respectivamente,

PEMAU = 32.583.593,70 €

PCAU = 38.774.476,50 €

Costes Indirectos derivados la Acción Urbanizadora (CIAU)

Además de los costes de la ejecución de las Obras de Urbanización relacionadas con la ejecución del *Planeamiento de Interés General*, han de tenerse en cuenta otros gastos también relacionados con la *Acción Urbanizadora*, como son los relacionados con:

- **Los estudios previos** (estimados en un 2% sobre el **PEMAU** total); ente ellos, los arqueológicos, de calidad hídrica y del aire, topográficos, geotécnicos, de tráfico, etc.
- **Los honorarios técnicos** (estimados en un 6% sobre el **PEMAU**) derivados de la redacción de proyectos y de dirección facultativa de las obras, incluyendo los relacionados con el cumplimiento de la normativa de seguridad y salud.
- **Los gastos de gestión** (estimados en un 3% sobre el **PEMAU**) que engloban todos los relacionados con la gestión de la ejecución, incluido el coste de inscripción del **Proyecto de Reparcelación** en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Así, se estima inicialmente que estos *Costes Indirectos (CI)* supondrán un 11% sobre el **PEMAU**, sumando:

CIAU = 3.584.195,31 €

IVA de la Acción Urbanizadora (IVAAU)

Las Obras de Urbanización e Infraestructuras, así como los estudios previos resultarán gravadas con un 21% de IVA:

- IVA de las Obras de Urbanización (21% sobre **PEMAU**) = 6.842.554,68 €
- IVA de Los estudios previos (21%) = 136.851,09 €
- IVA de los honorarios técnicos (21%) = 410.553,28 €

IVAAU = 7.389.959,05 €

Canon de saneamiento (CS)

Según se recoge en el artículo 42 de las *Normas Urbanísticas* de este *Planeamiento de Interés General*, la *incorporación del vertido a las redes municipales existentes estará sujeta a lo establecido 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*. Así, el punto número 5 de las Ordenanzas del citado

⁷ El Proyecto de Fibra Óptica es único para los tres *Campus de Centros de Datos de La Muela, Villamayor de Gállego y Zaragoza* integrantes del **PIGA MSFT** y arroja un **PEM** total de **12.990.030,60 €**. En tanto que la Infraestructura de Fibra Óptica sirve a los tres por igual, se ha asignado un tercio del **PEM** total de las misma (es decir, **4.330.010,20 €**), a la **AU** de cada *Campus*.

Plan establece que se deben aplicar, a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

b) En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, o 150 euros por habitante equivalente.

El techo edificable asignado al **Sector** quedó establecido en **192.614,31 m²c**, por lo que el canon en concepto de conexión al saneamiento (**CS**) quedaría así:

$$\text{CS} = 192.570,31 \text{ m}^2\text{c} \times 4,80 \text{ €/ m}^2\text{c} = \underline{\underline{924.548,70 \text{ €}}}$$

Inversión en Capital por Acción Urbanizadora (IC_{AU}), sin IVA:

Así, de la suma de los anteriores conceptos, se obtiene:

$$\text{IC}_{\text{AU}} = \text{PC}_{\text{AU}} + \text{CI}_{\text{AU}} + \text{CS} = 43.283.220,51 \text{ €}$$

2. PLANOS

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
pR.1	REPARCELACIÓN. SITUACIÓN
pR.2	REPARCELACIÓN. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
pR.3	REPARCELACIÓN. ZONIFICACIÓN
pR.4	REPARCELACIÓN. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PARCELAS APORTADAS
pR.5	REPARCELACIÓN. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PARCELAS RESULTANTES
pR.6	REPARCELACIÓN. SUPERPOSICIÓN PARCELAS APORTADAS - RESULTANTES

3. ANEXOS

Nº	DESCRIPCIÓN
Anexo 1	LISTADO DE PARCELAS APORTADAS
Anexo 2a	FICHAS DE PARCELAS APORTADAS (MODIFICACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN 2011)
Anexo 2b	FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES. DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA Y URBANÍSTICA
Anexo 3	NOTAS SIMPLAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Anexo 4	DESGLOSE DE COSTES DE URBANIZACIÓN.

3.1. Anexo 1. Listado de parcelas aportadas

Relación de parcelas afectadas por el desarrollo del Proyecto, incluidas en el Sector

#	Finca registral (La Almunia de Doña Godina, La Muela)	Parcela	Referencia catastral	Superficie de acuerdo con el Registro de la Propiedad (m ²)	Superficie de acuerdo con el Catastro (m ²)
1	10363	EI-1.1	9185401XM5098N0001ET	93.869	93.869
2	10364	EI-1.2	9185406XM5098N0001WT	4.000	3.999
3	10365	EI-1.3	9185405XM5098N0001HT	4.000	3.986
4	10366	EI-1.4	9185404XM5098N0001UT	4.000	4.029
5	10367	EI-1.5	9185403XM5098N0001ZT	4.000	3.950
6	10368	EI-1.6	9185402XM5098N0001ST	6.714	6.712
7	10369	EI-2.1	9383701XM5098S0001SD	4.452	4.477
8	10370	EI-2.2	9383714XM5098S0001PD	4.125	4.157
9	10371	EI-2.3	9383702XM5098S0001ZD	4.025	4.063
10	10372	EI-2.4	9383703XM5098S0001UD	4.600	4.597
11	10373	EI-2.5	9383704XM5098S0001HD	9.200	9.190
12	10374	EI-2.6	9383705XM5098S0001WD	4.182	4.206
13	10375	EI-2.7	9383706XM5098S0001AD	4.015	4.012
14	10376	EI-2.8	9383713XM5098S0001QD	4.500	4.541
15	10377	EI-2.9	9383712XM5098S0001GD	4.827	4.847
16	10378	EI-2.10	9383711XM5098S0001YD	4.375	4.413
17	10379	EI-2.11	9383710XM5098S0001BD	5.000	4.998
18	10380	EI-2.12	9383709XM5098S0001GD	10.000	10.033
19	10381	EI-2.13	9383707XM5098S0001BD	4.380	4.352
20	10382	EI-2.14	9383708XM5098S0001YD	4.410	4.361
21	10383	EI-3.1	9390801XM5099S0001DU	4.905	4.945
22	10384	EI-3.2	9390826XM5099S0001MU	4.050	4.061
23	10385	EI-3.3	9390802XM5099S0001XU	5.000	5.012
24	10386	EI-3.4	9390803XM5099S0001IU	5.000	5.026
25	10387	EI-3.5	9390804XM5099S0001JU	4.500	4.546
26	10388	EI-3.6	9390805XM5099S0001EU	4.500	4.513
27	10389	EI-3.7	9390806XM5099S0001SU	4.500	4.509
28	10390	EI-3.8	9390807XM5099S0001ZU	4.500	4.504
29	10391	EI-3.9	9390808XM5099S0001UU	4.500	4.526
30	10392	EI-3.10	9390809XM5099S0001HU	4.500	4.461
31	10393	EI-3.11	9390810XM5099S0001ZU	5.500	5.508
32	10394	EI-3.12	9390811XM5099S0001UU	5.500	5.489
33	10395	EI-3.13	9390812XM5099S0001HU	4.640	4.652
34	10396	EI-3.14	9390813XM5099S0001WU	4.050	4.080
35	10397	EI-3.15	9390825XM5099S0001FU	8.055	8.094
36	10398	EI-3.16	9390824XM5099S0001TU	4.500	4.496
37	10399	EI-3.17	9390823XM5099S0001LU	4.500	4.523
38	10400	EI-3.18	9390822XM5099S0001PU	4.050	4.084
39	10401	EI-3.19	9390821XM5099S0001QU	4.050	4.042
40	10402	EI-3.20	9390820XM5099S0001GU	4.050	4.076
41	10403	EI-3.21	9390819XM5099S0001PU	4.050	4.036
42	10404	EI-3.22	9390818XM5099S0001QU	4.050	4.073
43	10405	EI-3.23	9390817XM5099S0001GU	4.050	3.989
44	10406	EI-3.24	9390816XM5099S0001YU	4.950	4.960

#	Finca registral (La Almunia de Doña Godina, La Muela)	Parcela	Referencia catastral	Superficie de acuerdo con el Registro de la Propiedad (m ²)	Superficie de acuerdo con el Catastro (m ²)
45	10407	EI-3.25	9390815XM5099S0001BU	4.950	4.914
46	10408	EI-3.26	9390814XM5099S0001AU	7.902	7.907
47	10409	EI-4.1	9588201XM5098N0001QT	5.805	5.863
48	10410	EI-4.2	9588232XM5098N0001GT	4.500	4.517
49	10411	EI-4.3	9588202XM5098N0001PT	4.025	4.023
50	10412	EI-4.4	9588203XM5098N0001LT	4.025	4.061
51	10413	EI-4.5	9588204XM5098N0001TT	4.025	4.014
52	10414	EI-4.6	9588205XM5098N0001FT	4.025	4.030
53	10415	EI-4.7	9588206XM5098N0001MT	4.600	4.679
54	10416	EI-4.8	9588207XM5098N0001OT	4.600	4.597
55	10417	EI-4.9	9588208XM5098N0001KT	4.600	4.615
56	10418	EI-4.10	9588209XM5098N0001RT	4.600	4.601
57	10419	EI-4.11	9588210XM5098N0001OT	5.175	5.175
58	10420	EI-4.12	9588211XM5098N0001KT	5.175	5.180
59	10421	EI-4.13	9588212XM5098N0001RT	5.175	5.166
60	10422	EI-4.14	9588213XM5098N0001DT	5.175	5.165
61	10423	EI-4.15	9588214XM5098N0001XT	5.652	5.680
62	10424	EI-4.16	9588215XM5098N0001IT	4.500	4.511
63	10425	EI-4.17	9588231XM5098N0001YT	4.500	4.548
64	10426	EI-4.18	9588230XM5098N0001BT	6.552	6.574
65	10427	EI-4.19	9588229XM5098N0001GT	4.375	4.388
66	10428	EI-4.20	9588228XM5098N0001YT	4.375	4.432
67	10429	EI-4.21	9588227XM5098N0001BT	4.375	4.367
68	10430	EI-4.22	9588226XM5098N0001AT	4.375	4.368
69	10431	EI-4.23	9588225XM5098N0001WT	5.000	5.089
70	10432	EI-4.24	9588224XM5098N0001HT	5.000	5.015
71	10433	EI-4.25	9588223XM5098N0001UT	5.000	4.984
72	10434	EI-4.26	9588222XM5098N0001ZT	5.000	5.020
73	10435	EI-4.27	9588221XM5098N0001ST	5.625	5.634
74	10436	EI-4.28	9588220XM5098N0001ET	5.625	5.620
75	10437	EI-4.29	9588219XM5098N0001ZT	5.625	5.610
76	10438	EI-4.30	9588218XM5098N0001ST	5.625	5.624
77	10439	EI-4.31	9588216XM5098N0001JT	4.500	4.524
78	10440	EI-4.32	9588217XM5098N0001ET	6.705	6.734
79	10441	EI-5.1	9685301XM5098N0001TT	19.930	19.993
80	10442	EI-5.2	9685302XM5098N0001FT	5.175	5.241
81	10443	EI-5.3	9685303XM5098N0001MT	5.175	5.217
82	10444	EI-5.4	9685304XM5098N0001OT	5.750	5.711
83	10445	EI-5.5	9685305XM5098N0001KT	5.750	5.760
84	10446	EI-5.6	9685306XM5098N0001RT	6.193	6.210
85	10447	EI-5.7	9685307XM5098N0001DT	4.800	4.760
86	10448	EI-5.8	9685314XM5098N0001ET	21.541	21.557
87	10449	EI-5.9	9685313XM5098N0001JT	5.625	5.661
88	10450	EI-5.10	9685312XM5098N0001IT	5.625	5.677
89	10451	EI-5.11	9685311XM5098N0001XT	6.250	6.203
90	10452	EI-5.12	9685310XM5098N0001DT	6.250	6.249
91	10453	EI-5.13	9685308XM5098N0001XT	5.280	5.275

#	Finca registral (La Almunia de Doña Godina, La Muela)	Parcela	Referencia catastral	Superficie de acuerdo con el Registro de la Propiedad (m ²)	Superficie de acuerdo con el Catastro (m ²)
92	10454	EI-5.14	9685309XM5098N0001IT	6.673	6.675
93	10455	EI-6.1	0092701XM6009S0001KY	294.285	294.647
94	10456	E-1	9988601XM5098N0001IT	41.530	41.411
95	10457	E-2	9693708XM5099S0001JU	19.818	20.758

Fuente: Notas simples del Registro de la Propiedad y consultas catastrales descriptivas y gráficas

Relación de Parcelas afectadas destinadas a Zonas Verdes e Infraestructuras

Parcela	Superficie (m ²)	Uso
RI-1	14321	Zona de reserva de Infraestructuras
RI-2	34697	Zona de reserva de Infraestructuras
RI-3	35481	Zona de reserva de Infraestructuras
RI-4	15000	Zona de reserva de Infraestructuras
RI-5	6099	Zona de reserva de Infraestructuras
V-1	50755	Zona Verde (Dominio y Uso Público)
V-2	100761	Zona Verde (Dominio y Uso Público)
V-3	4089	Zona Verde (Dominio y Uso Público)
V-4.1	16841	Zona Verde (Dominio y Uso Público)
V-4.2	6099	Zona Verde (Dominio y Uso Público)
V-5	16492	Zona Verde (Dominio y Uso Público)
V-6	8037	Zona Verde (Dominio y Uso Público)

Fuente: Memoria de la Modificación nº 1 del Proyecto de Reparcelación aprobado en 2011

3.2. Anexo 2a. Fichas de parcelas aportadas (modificación proyecto de reparcelación 2011)

Ver documento anexo 2a

3.3. Anexo 2b. Fichas de parcelas resultantes. Descripción geométrica y urbanística

Ver documento anexo 2b

3.4. Anexo 3. Notas simples de registro de la propiedad

Ver documento anexo 3

3.5. Anexo 4. Desglose de costes de urbanización del sector

Ver documento anexo 4.

