

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

Tomo II.3  
Documentación Técnica del Ámbito del Campus de Zaragoza

Libro A. Documentación Urbanística: Ordenación  
I. Planeamiento de Interés General

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Microsoft 7724 Spain, S.L.

P3URB00-AEC-URME-00-000001

Septiembre 2025

## Preparado para:

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

## Preparado por:

AECOM Spain DCS S.L.  
C/Alfonso XII  
Nº 62 5ª Planta  
28014 Madrid  
Spain

T: + 34 915 487 790  
aecom.com

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

Este documento ha sido preparado por AECOM Spain DCS S.L. ("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, flowing script.

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

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>DOCUMENTACIÓN ESCRITA (DE)</b>	<b>1</b>
<b>1.1.</b>	<b>DN-MJ MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	<b>2</b>
<b>T.I.</b>	<b>CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD</b>	<b>3</b>
Capítulo 1.	Contexto, iniciativa y objeto	3
Capítulo 2.	Procedencia de su formulación, oportunidad y conveniencia	4
Capítulo 3.	Alcance y contenido de este documento de Planeamiento de Interés General	5
Capítulo 4.	Tramitación	6
<b>T.II.</b>	<b>MARCO JURÍDICO-URBANÍSTICO GENERAL</b>	<b>7</b>
<b>T.III.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO Y SUBÁMBITOS DE ORDENACIÓN DE ESTE PLANEAMIENTO DE INTERÉS GENERAL</b>	<b>9</b>
Capítulo 1.	Ámbitos de actuación y de ordenación del Planeamiento de Interés General de Zaragoza	9
Capítulo 2.	Subámbitos de Ordenación	9
<b>T.IV.</b>	<b>Memoria de Ordenación: Subámbito de ordenación del Sector-SG</b>	<b>11</b>
Capítulo 1.	Características del suelo y estructura de la propiedad	11
Capítulo 2.	Objetivos y criterios y de la ordenación	20
Capítulo 3.	Descripción de la ordenación	22
Capítulo 4.	Cumplimiento de estándares urbanísticos y cesiones obligatorias a la administración	30
Capítulo 5.	Incidencia territorial y ambiental de la propuesta de planeamiento urbanístico	33
<b>T.V.</b>	<b>MEMORIA DE ORDENACIÓN: SUBÁMBITO DE ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA</b>	<b>38</b>
Capítulo 1.	Justificación de la conveniencia y oportunidad de la ordenación	38
Capítulo 2.	Acotación geográfica, afecciones sectoriales y derechos afectados	39
Capítulo 3.	Descripción de la ordenación	41
<b>T.VI.</b>	<b>Memoria de Ordenación: Subámbito de ordenación de INFRAESTRUCTURA DE FIBRA ÓPTICA</b>	<b>43</b>
Capítulo 1.	Justificación de la conveniencia y oportunidad de la ordenación	43
Capítulo 2.	Acotación geográfica, afecciones sectoriales y derechos afectados	46
Capítulo 3.	Descripción de la ordenación	48
<b>1.2.</b>	<b>DN-NU NORMAS URBANÍSTICAS</b>	<b>49</b>
<b>DN-NU.</b>	<b>Normas Urbanísticas de aplicación en el subámbito de ordenación del Sector-SG</b>	<b>50</b>
<b>T.I.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>50</b>
<b>T.II.</b>	<b>RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO</b>	<b>52</b>
<b>T.III.</b>	<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>56</b>
Capítulo 1.	Condiciones técnicas de las edificaciones en relación con la red viaria	56
Capítulo 2.	Condiciones comunes a las distintas zonas	57
Capítulo 3.	Condiciones de los Sistemas Locales (DV-ZV, DI-SU y DI-VI)	59
Capítulo 4.	Condiciones particulares de la Zona de Edificación Industrial de Tecnologías de la Información y la Comunicación (EI-TIC)	60
<b>T.IV.</b>	<b>CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>63</b>
Capítulo 1.	Disposiciones generales	63
Capítulo 2.	Ejecución de las Obras de Urbanización	65
Capítulo 3.	Normas Técnicas de Urbanización	66
<b>1.3.</b>	<b>DN-PE Plan de Etapas</b>	<b>79</b>
<b>1.4.</b>	<b>DN-AX Anexos</b>	<b>69</b>
Ax.1.	Ficha de datos de Planeamiento	70
Ax.2.	Estructura de la propiedad	71
<b>1.5.</b>	<b>DN-ESE Estudio de Sostenibilidad Económica</b>	<b>79</b>
<b>T.I.</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>81</b>
Capítulo 1.	Objeto	81
Capítulo 2.	Procedencia de su formulación	81
Capítulo 3.	Alcance y contenido	81
<b>T.II.</b>	<b>INVERSIÓN EN CAPITAL (IC) DE LAS HACIENDAS PÚBLICAS</b>	<b>83</b>

<b>Capítulo 1.</b>	Introducción .....	83
<b>Capítulo 2.</b>	Cuantificación de la Inversión en Capital por la Acción Urbanizadora (ICAU) .....	83
<b>Capítulo 3.</b>	Impacto de la Inversión en Capital sobre las Haciendas Públicas Afectadas (ICAU-HAC. PÚBLICAS).....	85
<b>T.III.</b>	<b>INCREMENTO PATRIMONIAL (IP) DE LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.....</b>	<b>86</b>
<b>Capítulo 1.</b>	Introducción .....	86
<b>Capítulo 2.</b>	Cuantificación del IP municipal ( <b>IP</b> AYTO) .....	87
<b>Capítulo 3.</b>	Cuantificación del IP de la Hacienda Autonómica ( <b>IP</b> CAA) .....	88
<b>T.IV.</b>	<b>INCREMENTO DE LOS GASTOS CORRIENTES (IGC) DE LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS .....</b>	<b>89</b>
<b>Capítulo 1.</b>	Cuantificación de los Gastos de Mantenimiento (GM) de las Dotaciones Públicas .....	89
<b>Capítulo 2.</b>	Cuantificación del Incremento de los Gastos Corrientes (IGC) de las Haciendas Públicas Afectadas por Mantenimiento de Dotaciones .....	89
<b>T.V.</b>	<b>INCREMENTO DE LOS INGRESOS CORRIENTES (IIC) DE LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS .....</b>	<b>90</b>
<b>Capítulo 1.</b>	Introducción .....	90
<b>Capítulo 2.</b>	Cuantificación del Incremento de los Ingresos Corrientes (IIC) de la Hacienda Municipal .....	90
<b>T.VI.</b>	<b>CONCLUSIONES DEL ESTUDIO .....</b>	<b>94</b>
<b>2.</b>	<b>DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (DG) .....</b>	<b>95</b>
<b>2.1.</b>	<b>DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN .....</b>	<b>96</b>
<b>2.2.</b>	<b>DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>97</b>

## Índice de figuras

Figura 1. Subámbito de ordenación superpuesto sobre el Plano de Clasificación del Suelo del PGOUZ (Hojas nº 085 y nº 086).....	14
Figura 2. Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas según R.D. 725/1991, de 26 de Abril.....	17
Figura 3. Subámbito en las servidumbres de Aeródromo .....	18
Figura 4. Servidumbres de Operación de las Aeronaves según R.D. 725/1991, de 26 de abril.....	18
Figura 5. Fuentes de potenciales receptores sensibles detectados (2 km).....	33
Figura 6. Espacios protegidos a nivel internacional. Áreas Importantes para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad (IBAs).....	34
Figura 7. Hábitats de Interés Comunitario (HICs) en el entorno del Campus. ....	35
Figura 8. Planes de Conservación y recuperación de Especies Amenazadas y Área de Alimentación de Aves Necrófagas en el entorno del <i>Campus</i> .....	36
Figura 9. Trazado de las líneas integrantes de la Infraestructura de FO (en amarillo, rojo, verde y azul) sobre plano de delimitación de términos municipales.....	46

## Índice de tablas

Tabla 1. Cuadro de superficies de usos dotacionales interiores (redes locales) .....	24
Tabla 2. Cuadro de superficies de Sistemas Generales.....	25
Tabla 3. Superficies de usos lucrativos .....	25
Tabla 4. Dotación de plazas de aparcamiento .....	31
Tabla 5. Cesión de suelo para usos públicos .....	32
Tabla 6. Ficha de datos del nuevo Sector de planeamiento (NOTEPA) .....	70
Tabla 7. Cuadro III, Regla 14 F del RD 1175/1990 para empresas clasificadas en la división 8 de la sección 1ª de las tarifas.....	92
Tabla 8. Coeficientes Correctores según Regla 14 F del RD 1175/1990 .....	92
Tabla 9. Extracto del callejero Fiscal de Zaragoza 2025 .....	93
Tabla 10. Coeficientes de situación según el artículo 7 de la Ordenanza Fiscal nº 3 de Zaragoza .....	93
Tabla 11. Coeficientes de Ponderación según artículo 86 del TRLRHL .....	93
Tabla 12. Listado de Planos de Información .....	96
Tabla 13. Listado de Planos de Ordenación.....	97

## La Glosario de Términos y Abreviaturas

Abreviatura	Significado
ALM	Ayuntamiento de La Muela
Ámbito de actuación	Todos los terrenos afectados por la implantación del Campus específico al que refiere
Ámbito de ordenación	Todos los terrenos afectados por la implantación del Campus específico al que refiere que <u>requieren transformación urbanística</u>
Ámbito territorial	Todos los terrenos afectados por el PIGA MSFT
Ámbito territorial de ordenación	Todos los terrenos afectados por el PIGA MSFT que <u>requieren transformación urbanística</u>
Ámbito territorial exterior al ámbito territorial de ordenación	Todos los terrenos afectados por el PIGA MSFT que <u>NO requieren transformación urbanística</u>
AU	Acción Urbanizadora
AVdG	Ayuntamiento de Villamayor de Gallego
AZAZ	Ayuntamiento de Zaragoza
BIC	Bienes de Interés Cultural
BOA	Boletín Oficial de Aragón
BOE	Boletín Oficial del Estado
BTN	Base Topográfica Nacional
CAA	Comunidad Autónoma de Aragón
cc	coeficiente corrector
CCAA	Comunidades Autónomas
CD	(Edificio de) Centro de Datos
CDLM	Campus de Centros de Datos La Muela
CDVdG	Campus de Centros de Datos Villamayor de Gállego
CDZAZ	Campus de Centros de Datos Zaragoza
CI	Costes Indirectos
Convenio	Convenio Urbanístico de colaboración entre el Excelentísimo Ayuntamiento de La Muela y la entidad mercantil INBISA GRUPO EMPRESARIAL S.L., orientado a favorecer el desarrollo del área de Suelo Urbanizable no Delimitado colindante al noroeste con el citado polígono, que constituye su 5ª fase; de fecha octubre de 2007
cp	coeficiente de ponderación
CS	Canon de Saneamiento
cs	coeficiente de situación
CTE	Código Técnico de la Edificación
DB	Documento Básico
DGA	Diputación General de Aragón
DGC	Dirección General de Carreteras
DGCI	Dirección General de Carreteras e Infraestructura del Gobierno de Aragón
DIGA	Declaración de (Inversión de Interés Autonómico con) Interés General de Aragón
DIGA La Muela	Declaración como inversión de interés autonómico con interés general el proyecto "Nuevo Campus de Centros de Datos Microsoft" en la Fase 5 del Polígono "Centro Vía" del término municipal de La Muela (Zaragoza) promovido por Microsoft 7724 Spain, SLU
DIGA Villamayor de Gállego	Declaración como inversión de interés autonómico con interés general de Aragón el proyecto "Campus de Centros de Datos Microsoft" en el término municipal de Villamayor de Gállego (Zaragoza), promovido por Microsoft 7724 Spain, SLU; y su posterior modificación aprobada por Acuerdo del Gobierno de Aragón de 14 de mayo de 2025, publicado en el BOA nº 100, de 28 de mayo de 2025.
DIGA Zaragoza	Declaración como inversión de interés autonómico con interés general de Aragón el proyecto "Nuevo Campus de Centros de Datos Microsoft", en el municipio de Zaragoza, promovido por Microsoft 7724 Spain, SLU
DI-SU	Zona de Reserva de Infraestructuras
DI-VI	Sistema Local de Red Viaria

<b>DV-ZV</b>	<i>Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes</i>
<b>E</b>	<i>Edificabilidad (m<sup>2</sup>t)</i>
<b>ECU</b>	<i>Entidad Colaboradora Urbanística</i>
<b>EI</b>	<i>Zona de Edificación Industrial</i>
<b>EI-TIC</b>	<i>Zona de Edificación Industrial de Tecnologías de la Información y la Comunicación</i>
<b>EOTA</b>	<i>Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón</i>
<b>EP</b>	<i>Zona de Equipamiento Polivalente</i>
<b>EPA</b>	<i>Encuesta de Población Activa</i>
<b>EUC</b>	<i>Entidad Urbanística de Conservación</i>
<b>FEDME</b>	<i>Federación Española de Deportes de Montaña y Escalada</i>
<b>FFE</b>	<i>Fundación de los Ferrocarriles Españoles</i>
<b>FO</b>	<i>Fibra Óptica</i>
<b>GA</b>	<i>Gobierno de Aragón</i>
<b>GG</b>	<i>Gastos Generales</i>
<b>GM</b>	<i>Gastos de Mantenimiento</i>
<b>HE</b>	<i>Ahorro de energía</i>
<b>IAA</b>	<i>Instituto Aragonés del Agua</i>
<b>IAE</b>	<i>Impuesto sobre Actividades Económicas</i>
<b>IAEST</b>	<i>Instituto Aragonés de Estadística</i>
<b>IBI</b>	<i>Impuesto sobre Bienes Inmuebles</i>
<b>IC</b>	<i>Inversión en capital</i>
<b>ICIO</b>	<i>Impuesto sobre las Construcciones, Instalaciones y Obras</i>
<b>Ie</b>	<i>Índice de edificabilidad (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</i>
<b>IGC</b>	<i>Incremento de Gastos Corrientes</i>
<b>IGEAR</b>	<i>Instituto Geográfico de Aragón</i>
<b>IGME</b>	<i>Instituto Geológico y Minero de España</i>
<b>IGN</b>	<i>Instituto Geográfico Nacional</i>
<b>IIC</b>	<i>Incremento de los Ingresos Corrientes</i>
<b>INAGA</b>	<i>Instituto Aragonés de Gestión Ambiental</i>
<b>INE</b>	<i>Instituto Nacional de Estadística</i>
<b>IRPF</b>	<i>Renta de las Personas Físicas</i>
<b>ITPAJD</b>	<i>Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados</i>
<b>IVA</b>	<i>Impuesto sobre el Valor Añadido</i>
<b>LM</b>	<i>La Muela</i>
<b>LPPAA</b>	<i>Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón</i>
m <sup>2</sup> s	<i>metros cuadrados de suelo</i>
m <sup>2</sup> t	<i>metros cuadrados de techo edificable</i>
<b>Microsoft; MSFT</b>	<i>Microsoft 7724 Spain, S.L., constituida bajo la legislación española, con domicilio social en Paseo del Club Deportivo nº 1, 28223, Pozuelo de Alarcón, Madrid, provista de NIF B02806768 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la Hoja M- 734993. Microsoft tiene como socio único a Microsoft Ireland Operations Limited y a su vez es una filial indirectamente participada por Microsoft Corporation, sociedad con domicilio en One Microsoft Way, Redmond, Washington y cotizada en Nasdaq (Microsoft).</i>
<b>MITECO</b>	<i>Ministerio para la Transición Ecológica</i>
<b>MITERD</b>	<i>Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico</i>
<b>MITMS</b>	<i>Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible</i>
<b>NNUU</b>	<i>Normas Urbanísticas</i>
<b>OMM</b>	<i>Organización Meteorológica Mundial</i>
<b>OMS</b>	<i>Organización Mundial de la Salud</i>



<b>OSE</b>	<i>Observatorio de la Sostenibilidad de España</i>
<b>PB</b>	<i>Proyecto Básico</i>
<b>PC</b>	<i>Presupuesto de Contrata</i>
<b>PE</b>	<i>Proyecto de Ejecución</i>
<b>PEM</b>	<i>Presupuesto de Ejecución Material</i>
<b>PGOU</b>	<i>Plan General de Ordenación Urbana</i>
	<i>Plan General de Ordenación Urbana de La Muela, aprobado definitivamente el 4 de noviembre de 2004*</i>
<b>PGOU La Muela</b>	<i>(*) Su último texto refundido (vigente), acordado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, con fecha 27 de junio de 2008, se toma como documento de referencia en la redacción de este Planeamiento</i>
	<i>Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, aprobado definitivamente el 31 de mayo de 2001*.</i>
<b>PGOUZ; PGOUZ 2002</b>	<i>(*) Su último Texto Refundido (vigente), aprobado con fecha 26 de julio de 2024, se toma como documento de referencia en la redacción de este Planeamiento</i>
<b>PHE</b>	<i>Plan Hidrológico del Ebro</i>
<b>PIGA</b>	<i>Plan (y proyecto) de Interés General de Aragón</i>
	<i>Plan de Interés General de Aragón del proyecto “Nuevo Campus de Centros de Datos Microsoft” en la Fase 5 del Polígono “Centro Vía” del término municipal de La Muela (Zaragoza) promovido por Microsoft 7724 Spain, SLU</i>
<b>PIGA La Muela</b>	<i>Plan de Interés General de Aragón para la Implantación e Interconexión de la Región MSFT en Aragón</i>
<b>PIGA MSFT</b>	
<b>PIGA MSFT</b>	
<b>PIGA Villamayor de Gállego</b>	<i>Plan de Interés General de Aragón del proyecto “Campus de Centros de Datos Microsoft” en el término municipal de Villamayor de Gállego (Zaragoza), promovido por Microsoft 7724 Spain, SLU</i>
	<i>Plan de Interés General de Aragón del proyecto “Nuevo Campus de Centros de Datos Microsoft”, en el municipio de Zaragoza, promovido por Microsoft 7724 Spain, SLU</i>
<b>PIGA Zaragoza</b>	
<b>PP</b>	<i>Plan Parcial</i>
<b>PR</b>	<i>Proyecto de Reparcelación</i>
<b>Promotor</b>	<i>Microsoft</i>
<b>Proyecto</b>	<i>Proyecto del Campus de Centros de Datos específico al que se vincula</i>
<b>PSS</b>	<i>Plan de Salud y Seguridad</i>
<b>PU</b>	<i>Proyecto de Urbanización</i>
<b>RD</b>	<i>Real Decreto</i>
<b>RDL</b>	<i>Real Decreto Ley</i>
<b>REE</b>	<i>Red Eléctrica Española</i>
<b>Reglamento de Planeamiento</b>	<i>Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio</i>
<b>RP</b>	<i>Reglamento de Planeamiento - Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio</i>
<b>S</b>	<i>Superficie</i>
<b>Sector</b>	<i>Sector de planeamiento urbanístico del Campus de Centros de Datos específico al que se vincula</i>
<b>SG-SCI</b>	<i>Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras</i>
<b>SGUZ</b>	<i>Sistema General (asociado al Suelo) Urbanizable</i>
<b>SGUZ ZV (PU)</b>	<i>Sistema General Urbanizable de Zonas Verdes (Públicas)</i>
<b>SG-VI</b>	<i>Sistema General Viario</i>
<b>SIOSE</b>	<i>Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España</i>
<b>SNU EP</b>	<i>Suelo No Urbanizable Especial Productivo Agrario</i>
<b>SNU ES</b>	<i>Suelo No Urbanizable Especial Sectorial y Complementario</i>
<b>SNU ES (SCI)</b>	<i>Suelo No Urbanizable Especial de Sistema de Comunicaciones e Infraestructuras</i>
<b>SSGG</b>	<i>Sistemas Generales</i>
<b>SUZ PCV-F5</b>	<i>Sector urbanístico de suelo Urbanizable Fase 5 del Polígono Centrovía del Plan General de Ordenación Urbana de La Muela</i>
<b>SyVA</b>	<i>Suelo y Vivienda de Aragón</i>

<b>TRLOTA</b>	<i>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</i>
<b>TRLRHL</b>	<i>Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales</i>
<b>TRLUA</b>	<i>Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón</i>
<b>UA</b>	<i>Unidades de aprovechamiento (= m<sup>2</sup> del uso característico)</i>
<b>UE</b>	<i>Unión Europea</i>
<b>UTM</b>	<i>Universal Transverse Mercator</i>
<b>V</b>	<i>Valor</i>
<b>VdG</b>	<i>Villamayor de Gállego</i>
<b>VRB</b>	<i>Valor de Repercusión Básico</i>
<b>VU</b>	<i>Valor Unitario</i>
<b>ZAZ</b>	<i>Zaragoza</i>

## **1. DOCUMENTACIÓN ESCRITA (DE)**

## 1.1. DN-MJ MEMORIA JUSTIFICATIVA

## T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

### Capítulo 1.Contexto, iniciativa y objeto

Este documento de *Planeamiento de Interés General de Aragón (PIGA)* forma parte de la documentación técnica relativa al ámbito de actuación del *Plan de Interés General de Aragón "Nuevo Campus de Centros de Datos de Microsoft", situado en el término municipal de Zaragoza* (en adelante, **PIGA Zaragoza**) que se integra, a su vez, en el *Plan de Interés General de Aragón para la Implantación e Interconexión de la Región MSFT en Aragón* (en adelante, el **PIGA MSFT**), de iniciativa privada, presentado por Microsoft 7724 Spain, S.L. (en adelante, el **Promotor, Microsoft o MSFT**), sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en Paseo del Club Deportivo nº 1, 28223, Pozuelo de Alarcón, Madrid, provista de NIF B02806768 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la Hoja M-734993. Microsoft tiene como socio único a Microsoft Ireland Operations Limited y, a su vez, es una filial indirectamente participada por Microsoft Corporation, sociedad con domicilio en One Microsoft Way, Redmond, Washington y cotizada en Nasdaq.

El *ámbito de actuación del proyecto del Campus del Centros de Datos de Zaragoza* (en adelante, **ámbito de actuación o Proyecto**, respectivamente) integra todos los suelos afectados por la implantación de las edificaciones e infraestructuras que son necesarias para su funcionamiento autónomo.

El alcance de este documento se limita a los terrenos que, en alguna medida, requieren la adaptación de sus condiciones urbanísticas actuales, y que constituyen el **ámbito de ordenación** bajo el alcance de este documento de *Planeamiento de Interés General*. En este caso, los terrenos que requieren de adecuación urbanística para dar cabida a las exigencias técnicas, funcionales y volumétricas del **Proyecto** declarado de *Interés General* y, por tanto, dentro del alcance de este documento son:

- Aquellos suelos cuya situación urbanística es necesario transformar con objeto de posibilitar la implantación de las edificaciones e instalaciones del *Campus de Centros de Datos de Zaragoza*, que quedarán incluidos en un nuevo sector de planeamiento urbanístico al que se denominará, en este documento, *Sector Campus de Centros de Datos de Zaragoza* (en adelante, **Sector**) formados mayoritariamente por suelo actualmente calificado como *Suelo Urbanizable No Delimitado (SUZ)* del Área 88/3, localizados en el tramo sur de la circunvalación Z-40. Vinculadas estrechamente a este desarrollo, se ejecutarán las obras de acondicionamiento del sistema viario del *Suelo Urbano (SU)* de Puerto Venecia, necesarias para realizar adecuadamente el enlace de la red viaria existente y sus infraestructuras asociadas con la red viaria propuesta que, si bien no implican la modificación de las condiciones urbanísticas del suelo afectado, resultan imprescindibles para garantizar la integración funcional y operativa entre ambas redes viarias y la correcta articulación del sistema viario en su conjunto.
- Asimismo, se incluyen en el **Sector** los terrenos exteriores a los descritos en el párrafo precedente para conformar un ámbito discontinuo, con motivo de la afección impuesta por la canalización (y servidumbre) de la nueva red de saneamiento que discurrirá por suelos actualmente calificados como *Sistema General Urbanizable de Zonas Verdes (Públicas) (SGUZ ZV (PU))* por el *Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (PGOUZ)*. La reducción de superficie de zonas verdes en esta ubicación se compensará en otras zonas del **Sector** con una superficie equivalente destinada al mismo uso en exceso del mínimo exigido legalmente.
- El área correspondiente al *Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SG-SCI)*, situado al sur del nuevo **Sector** y exterior al mismo, a lo largo del viario de circunvalación Z-40; cuya obtención procurará este planeamiento y que, actualmente, tiene la clasificación de *Suelo No Urbanizable Especial de Sistema de Comunicaciones e Infraestructuras (SNU ES (SCI))*.
- Aquellos suelos, exteriores al citado **Sector**, en los que se implantarán diversas infraestructuras e instalaciones imprescindibles para el funcionamiento del *Campus de Centros de Datos de Zaragoza*, cuyo uso actual, aun siendo compatible con su implantación, se considera procedente ordenar en términos urbanísticos a fin de concretar de forma más precisa la adecuación del uso propuesto al régimen vigente aplicable. En particular, estos suelos corresponden a aquellos destinados a albergar las infraestructuras (y

sus áreas funcionales o de servidumbre) de suministro eléctrico y de fibra óptica exteriores al anteriormente citado **Sector**.

Así, el objeto del presente documento de *Planeamiento* es adecuar convenientemente las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que regulan los terrenos incluidos en el **ámbito de ordenación del PIGA Zaragoza** a los requerimientos específicos de sus proyectos y actividades, para posibilitar así su implantación y desarrollo.

## Capítulo 2.Procedencia de su formulación, oportunidad y conveniencia

El 28 de febrero de 2025, el Gobierno de Aragón acuerda la *Declaración de Inversión de Interés Autonómico con Interés General de Aragón del Proyecto “Nuevo Campus de Centros de Datos Microsoft”, en el término municipal de Zaragoza, promovido por Microsoft 7724 Spain, SLU* (en lo sucesivo, **DIGA Zaragoza**); y se publicó en el Boletín Oficial de Aragón —BOA Núm. 57, de 24 de marzo de 2025—, por medio de la ORDEN PEJ/285/2025, de 20 de marzo, por la que se da publicidad al mismo.

Según cita textual extraída de este Acuerdo de aprobación de la **DIGA Zaragoza**,

*Las inversiones de interés autonómico se definen en el artículo 6 del Decreto-ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica en Aragón, como las declaradas por el Gobierno de Aragón por tener una especial relevancia para el desarrollo económico, social y territorial en Aragón. Dicha norma legal fue modificada con la promulgación del 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 (“Boletín Oficial de Aragón”, número 22, de 1 de febrero de 2019).*

En concreto, el artículo primero de este último Decreto-Ley introdujo un nuevo artículo 7 bis para regular la declaración de interés autonómico con interés general de Aragón de los planes y proyectos de interés general, con el objeto de permitir, como señala la parte expositiva de la norma, que la declaración de interés autonómico de una inversión pueda implicar la declaración de interés general conforme a la normativa de ordenación del territorio, previa solicitud de informe del Departamento competente en materia de ordenación del territorio.

Por otra parte, y en coherencia con dicha modificación, se reformó asimismo el artículo 36 del *texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón* (en adelante, **TRLOTA**), aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, para ampliar el ámbito de aplicación de la declaración de interés general implícito que se regula en dicho precepto, e incluir, entre otras, aquellas actividades resultantes de inversiones que hayan sido declaradas de interés autonómico por el Gobierno de Aragón cuando tal declaración implique su consideración como de interés general a los efectos establecidos en la normativa de ordenación del territorio.

Considerados pues de *Interés Autonómico* e *Interés General*, conforme a lo establecido en los artículos antedichos, desde el punto de vista de su implantación en el territorio, estos proyectos se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Título III de *Instrumentos de Gestión Territorial e Instrumentos Especiales de Ordenación Territorial* del **TRLOTA**. De este modo, se justifica la necesidad y conveniencia de la redacción del **PIGA Zaragoza**, en tanto que posibilitará su desarrollo y tramitación hasta su aprobación definitiva, y facultará la plena implantación y funcionamiento de sus edificios, instalaciones y conexiones exteriores.

Pero, además, el **PIGA Zaragoza** forma parte de un proyecto global de **Microsoft** en Aragón (armonizado territorialmente mediante el **PIGA MSFT**) cuyo objeto es la interrelación de éste y otros campus de centros de datos de esta misma compañía ubicados en diferentes municipios de la comunidad autónoma aragonesa.

Al respecto, se adelantaba ya, en la memoria que acompañó a la solicitud de la **DIGA Zaragoza**, lo siguiente:

*“(…) en el futuro podría ser necesaria su interrelación con otros centros de datos que se lleguen a implantar en la Comunidad Autónoma de Aragón debiendo tramitar un PIGA conjunto para desarrollar e interconectar varios centros de datos de Microsoft en Aragón, incluyendo el Proyecto que a continuación se describe, la declaración como proyecto de interés general de Aragón que se solicita, se integraría automáticamente dentro del proceso de aprobación del futuro PIGA; juntamente con las demás declaraciones que deban*

*tramitarse igualmente para los futuros centros adicionales. Todos ellos conformarían, en tal caso, un proyecto único a estos efectos”.*

El instrumento naturalmente llamado a permitir esta interrelación entre los distintos proyectos de Microsoft en la Comunidad Autónoma de Aragón desde la perspectiva territorial es un **PIGA** (Plan). De este modo, según se adelantaba ya en la **DIGA Zaragoza**, el **PIGA Zaragoza** se integra y pasa a formar parte de este **PIGA MSFT**.

Por tanto, se concluye que, una vez obtenida la *Declaración de Inversión de Interés Autonómico con Interés General*, procede la redacción de este documento de *Planeamiento de Interés General* del **PIGA Zaragoza** para su tramitación conjunta con el resto de los documentos que conforman el **PIGA MSFT**.

### Capítulo 3. Alcance y contenido de este documento de Planeamiento de Interés General

En cumplimiento del objetivo enunciado en el Capítulo 1 de este título, este documento contiene la siguiente documentación y estructura:

#### 1.1. Memoria Justificativa (DN-MJ):

- El **Título I (DN-MJ)** establece el objeto y ámbito, así como justifica la conveniencia y oportunidad de la redacción de este *Planeamiento de Interés General* de Zaragoza una vez obtenida la **DIGA Zaragoza**.
- El **Título II (DN-MJ)** incluye la descripción del marco jurídico-urbanístico general el que se desarrolla la propuesta de ordenación que es objeto de este *Planeamiento de Interés General*.
- En el **Título III (DN-MJ)** se identifica y describe el ámbito de ordenación de este *Planeamiento de Interés General* y los tres subámbitos de ordenación diferenciada que lo componen.

Seguidamente, esta **Memoria Justificativa** incluye las definiciones y justificaciones de las propuestas de ordenación del suelo correspondientes a cada uno de los tres **subámbitos de ordenación** diferenciados y amparadas bajo este *Planeamiento de Interés General*. A este respecto:

- El **Título IV (DN-MJ)** y sus subapartados comprenden la memoria justificativa particular de ordenación del *subámbito de ordenación del Sector “Campus de Centros de Datos de Zaragoza” y Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SG-SCI)*, en adelante, **subámbito de ordenación del Sector-SG**.
- El **Título V (DN-MJ)** y sus subapartados comprenden la memoria justificativa particular de ordenación del *subámbito de ordenación de la Infraestructura Eléctrica Exterior del Campus de Centros de Datos de Zaragoza*, en adelante, **subámbito de ordenación de Infraestructura Eléctrica**.
- El **Título VI (DN-MJ)** y sus subapartados comprenden la memoria justificativa particular de ordenación del *subámbito de ordenación de Infraestructura de Fibra Óptica del PIGA MSFT*., en adelante, **subámbito de ordenación de Infraestructura de Fibra Óptica**.

#### 1.2. Normas Urbanísticas (DN-NU) :

El apartado **DN-NU** incluye las *Normas Urbanísticas* de aplicación en el **subámbito de ordenación del Sector-SG** .

A continuación, este *Planeamiento de Interés General* incorpora los siguientes documentos preceptivos:

#### 1.3. DN PE. Plan de Etapas

#### 1.4. DN-AX. Anexos

#### 1.5. DN-ESE Estudio de Sostenibilidad Económica

### 2. Documentación Gráfica (DG)

Finalmente se incluye la sección 2. de Documentación Gráfica (DG), organizada en dos subsecciones: por un lado, la correspondiente a los Planos de Información (2.1. DI-PI Planos de Información); y, por otro, la subsección de Planos de Ordenación (2.2. DN-PO Planos de Ordenación), en la que se incluyen los Planos de Ordenación – Infraestructuras (PO-INF).

## Capítulo 4. Tramitación

El presente Documento del **PIGA Zaragoza** se tramitará hasta su aprobación definitiva junto con el resto de *Planes y Proyectos* contenidos en el **PIGA MSFT** de acuerdo con lo establecido en el artículo 41 del capítulo II del **TRLOTA**.

La aprobación definitiva del **PIGA MSFT** podrá autorizar la inmediata ejecución de aquellas partes del **PIGA MSFT** que constituyan fases o unidades funcionales capaces de prestar el servicio o ser destinadas a su uso de forma autónoma o independiente (incluyendo las fases autónomas dentro de cada uno de los proyectos, como por ejemplo, los movimientos de tierras) respecto del resto del **PIGA MSFT** u otras fases o unidades funcionales, incluyendo los proyectos de infraestructuras exteriores o de conexión.

La ejecución de las obras, construcciones e infraestructuras conforme a los proyectos aprobados para cada fase o unidad funcional posibilitará su recepción y puesta en servicio y ocupación.



## T.II. MARCO JURÍDICO-URBANÍSTICO GENERAL

El **TRLOTA** fue aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón. Esta Ley tiene por objeto “regular el ejercicio de la función pública de la ordenación del territorio por la Comunidad Autónoma” e incluye, en su Capítulo II del Título III, artículos 32 a 50, la regulación de los llamados *Instrumentos Especiales de Ordenación Territorial: Planes y Proyectos de Interés General de Aragón*, que constituyen el marco jurídico urbanístico supramunicipal en el que se encuadra este *Planeamiento*, según se detalla resumidamente a continuación:

- El artículo 32 define los *Planes y Proyectos de Interés General de Aragón* como “instrumentos que tienen por objeto autorizar y regular la implantación de actividades de especial trascendencia territorial que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aun asentándose en uno solo, trasciendan de dicho ámbito por su incidencia territorial, económica, social o cultural, su magnitud o sus singulares características”.
- A continuación, el artículo 33 indica que “los *Planes y Proyectos de Interés General de Aragón* se ubicarán preferentemente en suelo urbanizable no delimitado o en suelo no urbanizable genérico. Cuando hubieran de afectar a otras clases o categorías de suelo, habrá de justificarse motivadamente tanto la necesidad de la concreta ubicación como la compatibilidad con los valores propios del suelo afectado”.

De manera consecuente con estas disposiciones, el **PIGA Zaragoza** establece mayoritariamente la ordenación de suelos actualmente clasificados como **SUZ** y, en una extensión restringida, como **SGUZ**, **SNU** y **SU**.

- Por su parte, el artículo 44 de *Régimen urbanístico* indica en su apartado 1.d) que “el establecimiento de módulos de reserva especiales por el Gobierno de Aragón previsto en la normativa urbanística en relación con actuaciones industriales podrá realizarse, en relación con *Planes de Interés General de Aragón*, en el acuerdo de aprobación definitiva de dichos instrumentos. En la memoria deberán justificarse específicamente dichos módulos de reserva especiales atendiendo a las necesidades funcionales del *Plan de Interés General*”; y
- En el punto “2. Los documentos integrantes de los *Planes o Proyectos de Interés General de Aragón* podrán establecer cuantas determinaciones adicionales sean precisas, incluso las propias del plan general y, entre ellas, las siguientes:
  - a) Las determinaciones que afecten a la ordenación estructural o pormenorizada del suelo urbano o urbanizable delimitado cuando resulte estrictamente indispensable para garantizar su adecuada inserción en la trama urbana y, en particular, su conexión con las infraestructuras supramunicipales o los sistemas generales existentes o previstos, así como el establecimiento y la prestación de los servicios, indicando la forma de financiación de las actuaciones que contemple, que podrá ser, total o parcialmente, a cargo del propio Plan o Proyecto de Interés General de Aragón o, previa alteración del planeamiento urbanístico, de otros ámbitos de gestión urbanística ajenos al mismo conforme a lo establecido en la legislación urbanística”.

Al respecto, se indica que es objeto de este documento el establecer justificadamente la ordenación estructural y pormenorizada del ámbito delimitado sobre los terrenos actualmente clasificados como **SUZ**, **SGUZ**, **SNU** (y adecuar el encuentro con **SU**); así como resolver su conexión con las infraestructuras existentes. De igual manera, este *Planeamiento* establece motivadamente los módulos de reserva de acuerdo con los requerimientos específicos del **PIGA Zaragoza**.

- El artículo 46 relativo a los *Efectos*, establece en el punto 3 que “las determinaciones de ordenación contenidas en los *Planes o Proyectos de Interés General de Aragón* vincularán a los instrumentos de planeamiento de los municipios afectados y prevalecerán sobre los mismos. En todo caso, el consejero competente en materia de urbanismo podrá ordenar la iniciación del procedimiento de alteración del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en la legislación urbanística, con objeto de adaptarlo en lo que proceda al contenido del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón”.

Consecuentemente, este *Planeamiento de Interés General* vinculará al planeamiento general de Zaragoza, que deberá incorporar su contenido según el trámite correspondiente.

Este *Planeamiento de Interés General de Aragón* se formula además en el marco del *Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón*, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón (**TRLUA**); y se aplica, en su redacción, la *Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA)*, aprobada por Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón.

## T.III. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO Y SUBÁMBITOS DE ORDENACIÓN DE ESTE PLANEAMIENTO DE INTERÉS GENERAL

### Capítulo 1. Ámbitos de actuación y de ordenación del Planeamiento de Interés General de Zaragoza

Conforme a lo expuesto anteriormente, se define el **ámbito de actuación** del **Proyecto** como el conjunto de terrenos afectados por la implantación de las edificaciones e infraestructuras que son necesarias para el funcionamiento autónomo del *Campus*; y se representa gráficamente su extensión en el Plano de Información PI.10 de la *DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (DG)* contenida en el *Libro A, Tomo II.3* del **PIGA Zaragoza**. Estos incluyen:

- los terrenos incluidos en el **Sector** de planeamiento urbanístico en el que se implantará el *Campus*, denominado *Sector Campus de Centros de Datos de Zaragoza* y
- los terrenos correspondientes a sistemas generales exteriores adscritos a lo largo del viario de circunvalación Z-40 (**SG-SCI**) que discurre contiguo al lindero sur del nuevo **Sector**; y
- todos aquellos terrenos exteriores al Sector y al SSGG por los que discurran nuevas infraestructuras que prestarán servicio al *Campus*.

No obstante, según se ha anticipado ya, el alcance o ámbito de este documento de *Planeamiento de Interés General (ámbito de ordenación)* se limita, sin embargo, a los terrenos que requieren la modificación de sus condiciones urbanísticas actuales a efectos de posibilitar una adecuada implantación del **Proyecto**, es decir:

- los incluidos en el **Sector** que albergará el *Campus de Centros de Datos de Zaragoza*;
- y aquellos otros que, situados exteriores al citado **Sector**, no requieren la transformación urbanística del suelo, pero sí precisan su ordenación a efectos de especificar el uso urbanístico del suelo para la función asignada por el **Proyecto** declarado de *Interés General*. Estos, que no generarán aprovechamiento urbanístico alguno al ser destinadas únicamente a la implantación de infraestructuras exteriores, son los suelos por los que discurren:
  - Las instalaciones exteriores para el suministro de energía eléctrica.
  - Las instalaciones exteriores de conexión de fibra óptica.

Los suelos exteriores al **Sector** urbanístico afectados por la implantación de infraestructuras de abastecimiento, drenaje y saneamiento de aguas del **PIGA Zaragoza**, si bien conforman también su **ámbito de actuación**, no serán objeto de ordenación ni generarán aprovechamiento urbanístico alguno, ya que pasarán directamente a integrar las redes públicas correspondientes.

Por tanto, el **ámbito de ordenación** bajo el alcance de este documento de adecuación urbanística incluye tres **subámbitos de ordenación** diferenciados que se describen a continuación.

### Capítulo 2. Subámbitos de Ordenación

La delimitación de los **subámbitos de ordenación** se detalla en los Planos de Ordenación del apartado 2.2. DN-PO de la Documentación Gráfica (**DG**) del presente documento urbanístico.

A continuación, se identifican y describen los tres **subámbitos de ordenación** amparados por este *Planeamiento de Interés General* del **PIGA Zaragoza**:

#### 1) Subámbito de ordenación del Sector-SG

##### 1.1) Sector *Campus de Centros de Datos de Villamayor de Gállego*

Para hacer posible la implantación del *Campus* en Zaragoza, se delimita un nuevo **Sector** de planeamiento urbanístico con una superficie total de **552.722,11 m<sup>2</sup>s** (>55 Has) en terrenos clasificados principalmente como *Suelo Urbanizable No Delimitado (SUZ)* pertenecientes al Área 88/3, según el **PGOUZ**. El *Campus* ocupará, dentro del nuevo **Sector**, una parcela de uso productivo que suma una superficie neta de **431.142,75 m<sup>2</sup>s**, que resultarán de la ordenación pormenorizada que aquí se propone.

Además, en conexión con el desarrollo, será necesario realizar una adaptación parcial del sistema viario (y sus infraestructuras asociadas) existente en el ámbito contiguo (del sector desarrollado mediante Plan Parcial SUZ 88/3-1 "Puerto Venecia", aprobado definitivamente el 28 de enero de 2004) para enlazar con el viario del nuevo **Sector** y garantizar una correcta anexión y continuidad de la urbanización. Esta actuación no implicará modificación alguna de la clasificación ni uso (viario) actuales de los suelos afectados exteriores al **Sector**.

Por otra parte, en el extremo noroeste del **Sector**, se incluyen de forma segregada en la delimitación terrenos (que ocupan una superficie total de **964,33 m<sup>2</sup>s**) calificados por el **PGOUZ** como *Sistema General Urbanizable de Zonas Verdes (Públicas) SGUZ ZV (PU)* por los que discurrirá un tramo limitado de una nueva red de saneamiento. La extensión de **SGUZ ZV (PU)** existente necesariamente afectada por esta actuación, que conllevará la recalificación del suelo como *Zona de Reserva de Infraestructuras*, se compensará por una superficie equivalente de zonas verdes en otras zonas del **Sector** (en exceso del 8% mínimo requerido legalmente).

### 1.2) Sistema General Viario (SG-VI) exterior adscrito al Sector

Al sur del **Sector** urbanístico, sobre **SNU ES (SCI)**, se delimita una superficie de **17.265,92 m<sup>2</sup>s** que pasará a formar parte del *Sistema de Comunicaciones e Infraestructuras* de Zaragoza y que se adscribe como *Sistema General* exterior al desarrollo del nuevo **Sector** de planeamiento a efectos de su obtención.

## 2) Subámbito de ordenación de Infraestructura Eléctrica

Situado en el término municipal de Zaragoza, coincide con el ámbito de implantación de las *Líneas de Alta Tensión* (en adelante, **Líneas AT**) proyectadas para dotar de suministro eléctrico al *Campus*, cuyo trazado consiste en dos tramos en doble circuito; un tramo subterráneo de 1.715 *metros* (m) de longitud y un segundo tramo aéreo de 16 m; así como sus áreas funcionales o de servidumbre.

## 3) Subámbito de ordenación de Infraestructura de Fibra Óptica.

Situado en los términos municipales de Zaragoza, Villamayor de Gállego, La Muela, María de Huerva, Cadrete y Cuarte de Huerva, coincide con el ámbito de implantación de la **Infraestructura de Fibra Óptica** del **PIGA MSFT** que interconecta los tres *Campus* a través de cuatro rutas cuyo trazado se extiende a lo largo de 179.326,00 m.

Puesto que la fibra óptica es una infraestructura que sirve indistintamente y por igual a los tres *Campus*, este **subámbito de ordenación** forma parte, simultáneamente, de los tres **ámbitos de ordenación** que conforman el **ámbito territorial de ordenación del PIGA MSFT**, es decir, los de La Muela, Villamayor de Gállego y Zaragoza.

## T.IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN: SUBÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL SECTOR-SG

### Capítulo 1. Características del suelo y estructura de la propiedad

#### Sección 1. Usos del suelo y edificaciones existentes

##### a) Definición geográfica del área de ordenación y características físicas

###### Situación

La ubicación del nuevo **Sector** se referencia en el Plano de Información PI.1 *SITUACIÓN*, sección 2.1 de la *DOCUMENTACIÓN GRÁFICA* (DG) de este *Libro A, Tomo II.3*.

Los terrenos están localizados al sur del área metropolitana de Zaragoza, entre la autovía de circunvalación de Zaragoza (Z-40; también denominada Ronda Externa Anillar) al sur; la zona boscosa (pinar) denominada Monte de Torrero al norte; y junto al centro comercial y de ocio Puerto Venecia al este.

Por carretera, el área correspondiente al **Sector** donde se implantará el *Campus* se sitúa a una distancia de unos 4 km del centro urbano de Zaragoza (685.000 habitantes) y a unos 19 km del Aeropuerto de Zaragoza.

###### Accesos

El acceso se planteará por la zona norte del nuevo **Sector** y requerirá una adecuación del viario y prolongación del Paseo del Gran Canal, actualmente existente, para conectar con el parque comercial Puerto Venecia.

###### Delimitación

La propuesta de delimitación del nuevo **Sector** se representa en el Plano de Ordenación PO.1 *ZONIFICACIÓN. CALIFICACIONES PORMENORIZADAS*, incluido en el apartado 2.2. DN-PO de este documento.

De forma trapezoidal con perímetro irregular, el nuevo **Sector**, que se delimita de manera discontinua con una superficie total de **552.722,11 m²**, albergará las edificaciones e instalaciones principales del *Campus de Centros de Datos de Zaragoza*. El área del **Sector** es colindante en su lindero oeste con el parque comercial y de ocio Puerto Venecia, al norte con el pinar urbano del Monte de Torrero, al sur con la Z-40 (conocido con Cuarto Cinturón de circunvalación de la ciudad) y al oeste con suelos sin urbanizar.

A lo largo del límite sur del **Sector** se delimitan los terrenos (que suman un total de **17.265,92 m²**) del *Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SG-SCI)* adscritos a éste.

###### Topografía

La topografía existente del emplazamiento cae, típicamente, en dirección noreste, con un nivel de 305 m en la extensión suroeste a 270 m en la en el extremo noreste. Estos niveles se basan en el sistema de referencia de coordenadas ETRS89 UTM 30N, determinados a partir de un modelo digital del terreno (ref: *mdt02-etrs89-hu30-0383-2-cob2.tif*) recibido como datos LiDAR el 13 de agosto de 2024.

La sección occidental del emplazamiento tiene una pendiente típica de menos del 5% en caída hacia el norte, sin embargo, los niveles del terreno en la sección oriental del emplazamiento son más variables, con pendientes que superan el 50% en algunos puntos. Las aguas superficiales de la mayor parte del terreno fluirán por encima del suelo hacia el límite oriental. una pequeña cuenca en la parte occidental del terreno fluirá hacia el límite norte.

###### Geología

El Mapa Geológico de España, a escala 1:50.000, facilitado por el IGME, revela que la base geológica del yacimiento está constituida principalmente por materiales miocenos sobre los que subyacen glaciares cuaternarios. La estratigrafía del yacimiento, desde las capas superiores hasta las capas más profundas, incluye:

- Limos, arcillas y guijarros del fondo del valle (Holoceno).

Esta capa superficial del período Cuaternario es el resultado de la acumulación de sedimentos en los tramos inferiores de los valles de la red de drenaje superficial.

El sedimento tiene un origen mixto, en parte aluvial procedente de los arroyos intermitentes de estos valles y en parte de la dinámica de las laderas adyacentes. Se trata de una formación cuaternaria característica de la Depresión Media del Ebro, que refleja la acumulación de sedimentos en las zonas bajas del valle, con un origen mixto de aportes aluviales y dinámica de laderas.

- Glacis. Gravas, arenas, limos y arcillas poligénicas (Cuaternario).

La unidad cuaternaria, representada como Unidad 222, se observa a escala local, y ocupa predominantemente una porción significativa del yacimiento en la zona noroeste. Se origina a partir de la sedimentación de arroyos de superficie irregular y es frecuente en la región de la Cuenca del Ebro, cerca del límite con la Cordillera Ibérica, donde están presentes extensos depósitos glaciares.

- Sustrato Terciario - Macizo, yesos y limos delimitados y nodulosos (Mioceno).

Los materiales terciarios del yacimiento pertenecen a la Formación Zaragoza, que incluye depósitos evaporíticos que afloran en la zona central de la Cuenca del Ebro.

## b) Circunstancias urbanísticas de ámbito local

Situado en el término municipal de Zaragoza, en Aragón, el ámbito de este documento presenta las siguientes circunstancias urbanísticas:

### Generales

El municipio de Zaragoza cuenta con *Plan General de Ordenación Urbana* (en adelante, **PGOUZ**) aprobado definitivamente el 31 de mayo de 2001. Su último Texto Refundido (vigente), aprobado con fecha 26 de julio de 2024, se toma como documento de referencia en la redacción de este planeamiento.

### Particulares

#### Planeamiento General vigente

Seguidamente se resumen, dentro del marco del **PGOUZ**, las circunstancias urbanísticas particulares de los suelos incluidos en el **subámbito de ordenación del Sector-SG** que es objeto de este documento (ver Figura 1):

- Suelos incluidos en nuevo **Sector** de planeamiento *Campus de Centros de Datos de Zaragoza*:

La delimitación del **Sector** urbanístico de planeamiento que va a permitir la implantación *del Campus de Centros de Datos de Microsoft en Zaragoza* englobará mayoritariamente Suelo Urbanizable No Delimitado (**SUZ**) de Uso Productivo perteneciente al Área 88/3 (llamada también Cuarto Cinturón, tramo Sur; correspondiente al área entre el pinar y el Cinturón). Además, al noroeste, la delimitación del nuevo **Sector** incorpora también de forma discontinua, y en menor medida, terrenos clasificados como *Sistema General Urbanizable de Zonas Verdes (Públicas)* (**SGUZ ZV (PU)**).

- **SUZ**: El régimen urbanístico del **SUZ** queda regulado en el Título Séptimo de las *Normas Urbanísticas (NNUU)* del **PGOUZ**. Adicionalmente, en cuanto a las condiciones específicas para la sectorización del Área 88/3 de **SUZ**, serían de aplicación las siguientes que recogen el Anejo VI de las citadas **NNUU**:

*CUARTO CINTURÓN, TRAMO SUR.*

*Área: Entre el Pinar y el Cinturón.*

- *Superficie de sector: mínima de 4 Ha.*
- *Accesos: enlace con el Cuarto Cinturón y red interior.*

- *Infraestructura hidráulica: agua mediante elevación desde el nuevo depósito a construir en los pinares de Torrero. Se admiten soluciones a justificar de depuración autónoma y eliminación de aguas residuales y evacuación de caudales admisibles a colectores existentes.*
- *Con carácter general el suelo de sistemas generales.*
- *Grupo de usos admitidos dentro de los Productivos: 3 y 4 (\*\*) —uso comercial y de oficinas, respectivamente—.*

*(\*\*) Se permiten usos deportivos y de ocio organizado. En todos los usos permitidos, independientemente de las dotaciones de los sectores, predominará la superficie libre de edificación dentro de las parcelas.*

- **SGUZ ZV (PU):** El Régimen de los Sistemas [Generales] se regula en el Título Octavo de las **NNUU** del **PGOUZ**.

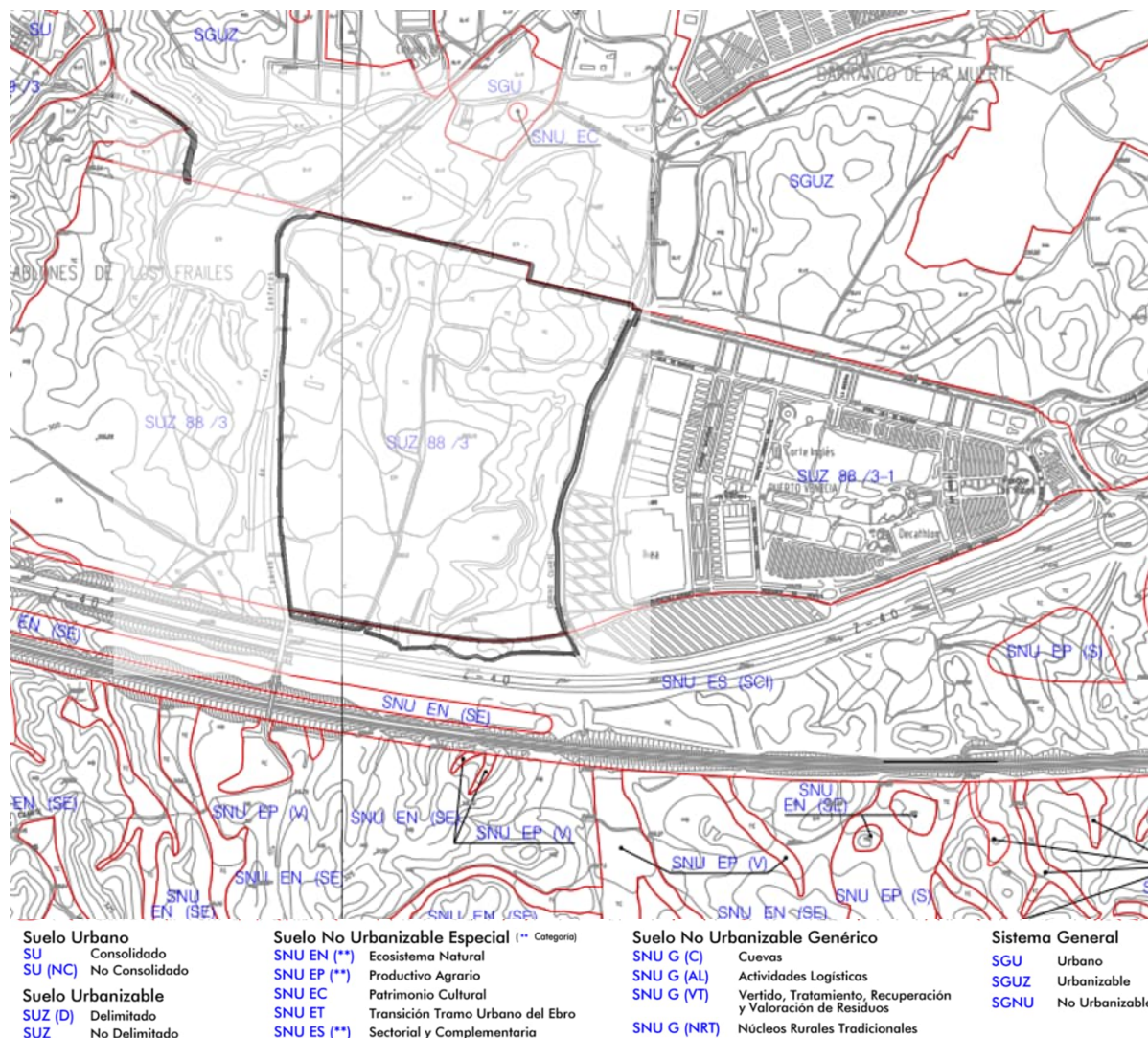
Por otro lado, el **Sector** está ligado a la necesaria adecuación del sistema viario del *Suelo Urbano (SU)* del sector contiguo SUZ 88/3-1 “Puerto Venecia”, —sin variar su uso pormenorizado actual— para facilitar el enlace del sistema viario e infraestructuras del nuevo **Sector** con la trama viaria existente y su red de infraestructuras asociada.

Asimismo, cabe señalar que a lo largo del extremo este del **Sector** se extiende el curso del denominando Barranco de la Muerte.



- Suelos incluidos en el Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SG-SCI):

El **SG-SCI** que se adscribe al nuevo **Sector** se obtiene de terrenos afectados por bandas calificadas como *suelo no urbanizable especial sujeto a protecciones sectoriales complementarias (Protección del Sistema de Comunicaciones e Infraestructuras)*, **SNU ES (SCI)**, sujetos en la normativa vigente, por tanto, al régimen del *Suelo No Urbanizable* establecido en el Título Sexto de las **NNUU** del **PGOU**.



**Figura 1. Subámbito de ordenación superpuesto sobre el Plano de Clasificación del Suelo del PGOUZ (Hojas nº 085 y nº 086)**

Fuente: AECOM (2025)

c) Usos del suelo y edificaciones existentes

El área se compone de parcelas de suelo rústico, tradicionalmente dedicadas al cultivo agrícola de secano pero que, en la actualidad, se encuentran en estado de semi abandono.

Los terrenos se han destinado hasta la fecha a fines agrícolas, aunque una gran parte del emplazamiento está compuesto por terrenos sin desarrollar, principalmente en la mitad este. El emplazamiento se ubica junto al centro comercial Puerto Venecia, por lo que los usos predominantes en los alrededores son comerciales. Al norte de ubica



un gran parque urbano (Pinares de Venecia), el Cementerio de Torrero y algunas infraestructuras de ocio, como el Parque de Atracciones de Zaragoza, un circuito de BMX y un campo de Rugby. Al sur predominan las infraestructuras de transporte con la autovía de circunvalación Z-40 y la vía de ferrocarriles de alta velocidad que une Madrid y Barcelona.

Dentro de los límites del nuevo **Sector** se han identificado las siguientes estructuras y edificios:

- Una antigua línea de luz y telecomunicaciones de la que aún se conservan los postes. La línea atraviesa la parte sur del **Sector** y continúa adyacente por el límite oeste.
- La estructura de una antigua nave que ocupa una superficie de 425 metro cuadrados y de la que únicamente se conserva la planta (al noroeste)
- Dos estrechos caminos sin pavimentar que dan acceso al emplazamiento. Uno se ubica al norte y otro al sur. A ambos caminos se accede a través de un camino de grava que discurre paralelo al límite oeste del nuevo **Sector** y que es empleado para el tránsito de vehículos pesados por el puente que supera la autovía Z-40 en el extremo suroeste. También existen algunos caminos de grava entre los ampos de cultivo que permiten recorrer el área interiormente.
- En la parte este del área hay tres grandes acumulaciones de tierra y escombros de construcción y demolición (RCDs). La más grande de ellas se sitúa al sureste. La presencia de escombros esparcidos de forma homogénea es habitual en la mitad este del *Campus*, por lo que se puede deducir que esta parte del emplazamiento ha sido empleada como vertedero de RCDs.

Asimismo, en el entorno del nuevo **Sector** se puede encontrar lo siguiente:

- Al norte: tal y como se mencionó previamente, destacan los Pinares de Venecia, que ocupan una superficie aproximada de 330 hectáreas. A 60 m del límite del *Campus* se ubica un circuito de BMX. A 450 m aparece el Cementerio de Torrero, que se extiende hacia el norte. Un centro de almacenamiento de bombonas de butano se ubica a unos 600 m. El Parque de Atracciones de Zaragoza se encuentra a 675 m al noroeste y a 926 m se ubica un punto limpio. La autovía de circunvalación Z-30 se sitúa a 1,2 km. Desde esta autovía hacia el norte comienza el casco urbano de la ciudad de Zaragoza.
- Al sur: adyacente al límite se ubica la autovía de circunvalación Z-40. La vía de ferrocarriles de alta velocidad Madrid-Barcelona se ubica aproximadamente a 150 m del *Campus*. Una pequeña caseta de mantenimiento de la vía se ubica a 240 m al suroeste. Al sur de la vía se encuentran principalmente terrenos sin desarrollar, aunque se observan algunos movimientos de tierra. A 2 km al suroeste se ubica el Polígono Industrial Valdeconsejo, que ocupa unas 43 Ha.
- Al este: adyacente al emplazamiento se ubica una pequeña área boscosa que separa el nuevo **Sector** del centro comercial Puerto Venecia. A 600 m se encuentran las primeras naves del centro comercial, que ocupa unas 35 Has y se extiende hacia el este. La subestación eléctrica La Paz, operada por Endesa, se ubica a escasos metros al sureste del límite del *Campus*. A 2,1 km se sitúa la urbanización Pinarcanal, rodeada de terrenos agrícolas. El Polígono Industrial San Valero se ubica a 3,6 km.
- Al oeste: dominan los terrenos sin desarrollar, aunque hay restos de antiguas canteras. A 715 m al noroeste hay áreas residenciales dispersas. Las urbanizaciones de Fuente Junquera y Las Abdulas se ubican a unos 900 m del límite del *Campus*. El Río Huerva discurre entre estas áreas residenciales. Al sur de estas urbanizaciones discurre la carretera N-330, que conduce hacia el centro de Zaragoza. A 1,5 km al suroeste se encuentra la Estación de Depuración de Aguas Residuales (EDAR) de Cuarte. El casco urbano del municipio de Cuarte de Huerva se encuentra a 3,1 km al suroeste.

#### d) Infraestructura de servicios existente

Siendo colindante con el parque comercial Puerto Venecia, existen ya en la zona, una serie de infraestructuras públicas que podrían asumirse en el desarrollo de este proyecto (no obstante, este **PIGA** incluye todos los proyectos necesarios para proporcionar la infraestructura de servicios concreta requerida por el desarrollo del

nuevo **Sector** hasta que los terrenos adquieran la condición de suelo urbano). La infraestructura de servicios existente en el área actualmente es la siguiente:

#### Red viaria

La red viaria existente corresponde a la desarrollada en el entorno del sector de Puerto Venecia. Sin embargo, dentro del ámbito específico del proyecto aún no se ha ejecutado ninguna infraestructura viaria. El acceso al emplazamiento se realizará a través de la intersección entre la calle San Polo y la calle del Gran Canal, salvando el Barranco de la Muerte mediante un puente. La entrada principal al ámbito se situará en el extremo noroeste del desarrollo.

#### Red de abastecimiento

El área incluida en la delimitación del nuevo **Sector** carece de infraestructuras de agua potable, aguas pluviales o aguas residuales. Se prevé que el suministro de agua potable del solar se realice a través de la infraestructura de agua existente en el Paseo del Gran Canal que actualmente abastece al polígono de Puerto Venecia.

#### Red de saneamiento

Existe una red de alcantarillado a lo largo de la calle San Polo (situada en el límite este de la parcela). Esta infraestructura hidráulica da servicio a la urbanización Puerto Venecia y será utilizada para realizar el vertido de las aguas residuales provenientes del emplazamiento.

#### Red de suministro eléctrico

Actualmente existe en la esquina sureste una subestación eléctrica propiedad de Endesa (SET La Paz).

#### Red de distribución de telecomunicaciones

Actualmente hay infraestructuras básicas de telecomunicaciones de distintos operadores localizadas en la zona que dan servicio al desarrollo colindante al nuevo **Sector**. Se verificará con los distintos operadores la capacidad de dichas redes en relación con las necesidades de los centros de datos.

No se han localizado redes de fibra óptica dedicadas capaces de satisfacer dichas necesidades. Se están manteniendo contactos con los proveedores habituales de estos servicios para la viabilidad de extensión de sus redes.

#### Red de distribución de gas

Actualmente la infraestructura de gas más cercana al emplazamiento se encuentra a unos 850 m.

### e) Afecciones sectoriales

En este **subámbito de ordenación** bajo el alcance de este documento, se han detectado los siguientes elementos que suponen una afección sectorial y que deberán ser evaluados, informados y, en su caso, autorizados por sus Organismos competentes:

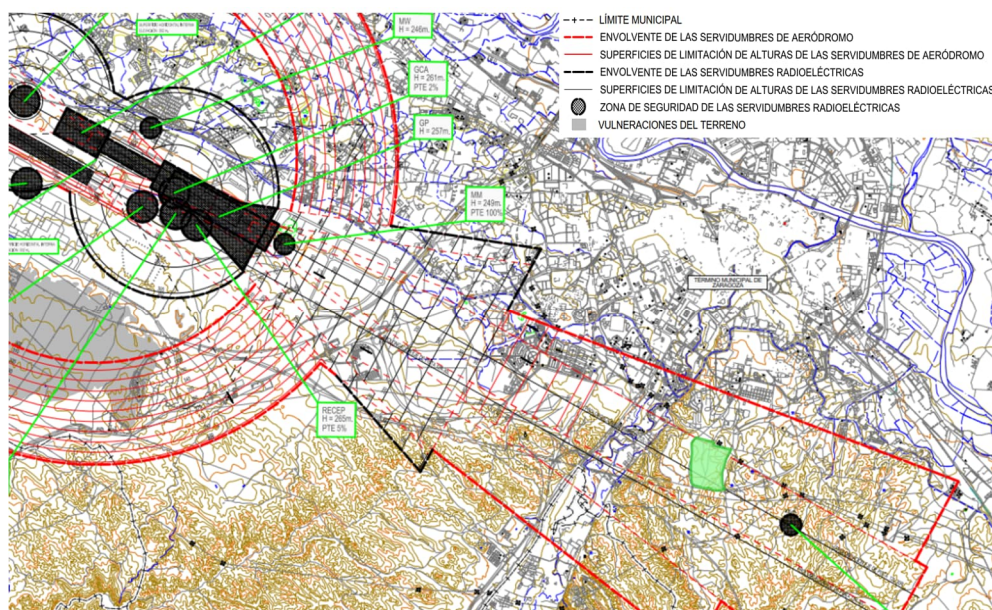
- **Curso de agua identificado** como Barranco de la Muerte desde aproximadamente 3,9 km aguas arriba del emplazamiento y que se extiende a lo largo del límite este del emplazamiento para desembocar finalmente en el Río Ebro. Las zonas de servidumbre, las zonas de policía y las zonas inundables deberán de tenerse en cuenta, ya que cualquier uso en las zonas de protección de arroyos y ríos «públicos» y en zonas inundables están limitados por la Ley de Aguas española, de modo que cualquier acción dentro de esta zona de protección debe estar sujeta a la autorización de la *Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE)*. Se ilustra en el Plano de Información PI.8 *AFECCIONES SECTORIALES* (del apartado 2.1. DN-PI, de este documento).
- **Carretera Z-40:** Se deben respetar las zonas de dominio público (8 metros del borde de explanación) y la zona de servidumbre (25 m del borde de explanación), además de la zona de afección (100 m desde el borde de explanación), donde cualquier actuación requiere de la aprobación de la propiedad de la carretera, en este caso el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Por otra parte, se ha de tener en cuenta la línea de la edificación a 50 m de la arista exterior de la calzada, que define el área donde queda prohibido cualquier

tipo edificación. Se ilustra en el Plano de Información PI.8 *AFECCIONES SECTORIALES* (del apartado 2.1. DN-PI, de este documento).

- **Base Aérea de Zaragoza:** Están definidas las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea como superficies de espacio aéreo que, en condiciones ideales, deberían mantenerse libre de obstáculos y limitado a ciertas actividades, con el fin reducir al mínimo posible los riesgos que pudieran ocasionarse sobre las operaciones de las aeronaves. Son de carácter permanente y, para que sean eficaces, están incluidas en las leyes u ordenanzas locales de zonificación o de edificación. Se ilustra en el Plano de Información PI.9 *SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS* (del apartado 2.1. DN-PI, de este documento).

La Base Aérea de Zaragoza, comparte parte de sus instalaciones con el Aeropuerto de Zaragoza, y es un caso único en cuanto a servidumbres aeronáuticas, ya que no cuenta con servidumbres aeronáuticas civiles publicadas. Esto se debe a su uso predominantemente militar, lo que implica que las regulaciones y restricciones de vuelo están gestionadas principalmente por las autoridades militares y no por las civiles.

Sus servidumbres aeronáuticas militares, publicadas legalmente mediante Real Decreto 725/1991, de 26 de abril, abarcan un área de hasta 30 km en ambos sentidos de las pistas (12L-30R y 12R-30L). La siguiente figura ilustra las servidumbres aeronáuticas vigentes publicadas en el Plan Director del Aeropuerto de Zaragoza.

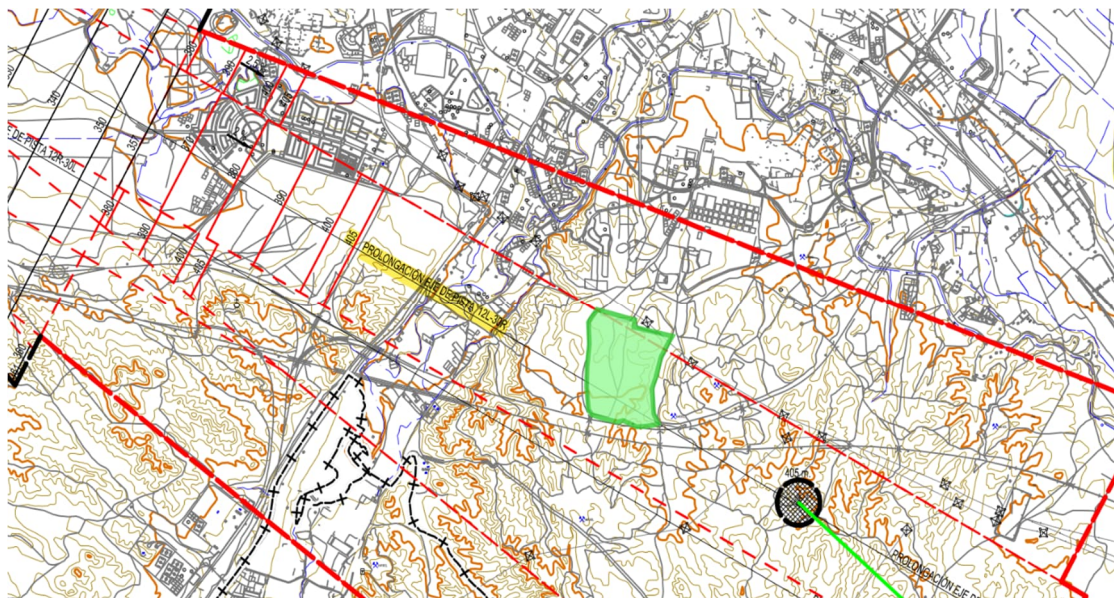


**Figura 2. Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas según R.D. 725/1991, de 26 de Abril**

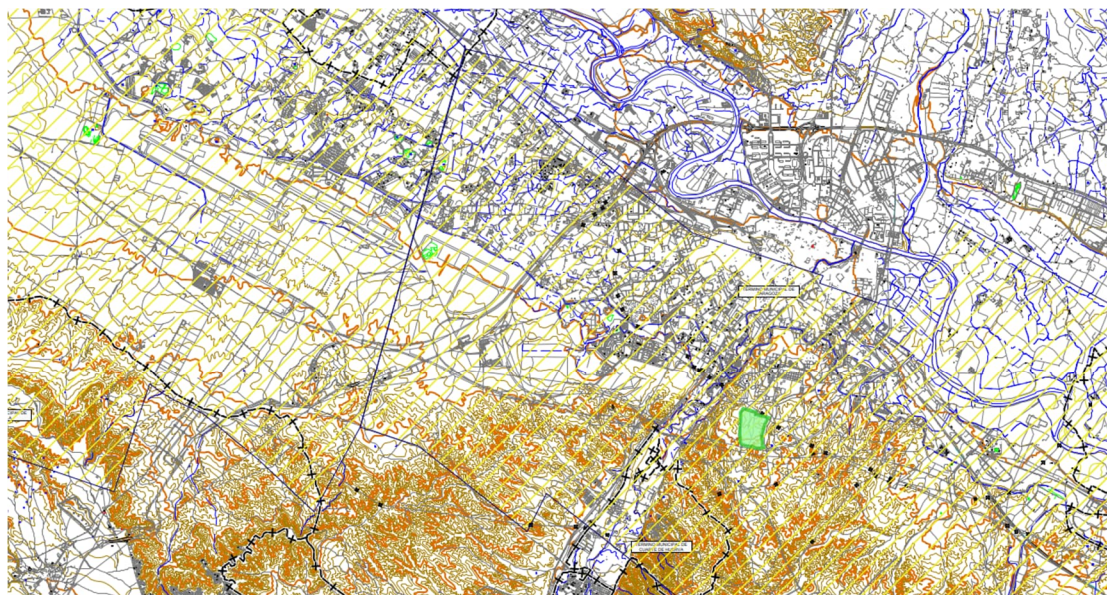
Fuente : Plan Director del Aeropuerto de Zaragoza, Aena (Febrero 2021)



Puede observarse a continuación que el ámbito se encuentra en la prolongación del eje de la pista 12L-30R y bajo la zona de afección de las servidumbres de aeródromo establecidas a la cota 405 m y de las servidumbres de operación de las aeronaves.



**Figura 3. Subámbito en las servidumbres de Aeródromo**  
Fuente : Plan Director del Aeropuerto de Zaragoza, Aena (Febrero 2021)



SÍMBOLOS

- + - - LÍMITE MUNICIPAL

ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN

**Figura 4. Servidumbres de Operación de las Aeronaves según R.D. 725/1991, de 26 de abril**

Fuente: Plan Director del Aeropuerto de Zaragoza, Aena (Febrero 2021)

Al tratarse de un desarrollo bajo servidumbres aeronáuticas de una base aérea militar, se requerirá la resolución favorable del Ministerio de Defensa y deberán cumplirse las limitaciones de altura (405 m) o, en caso de superarlas, establecerse las oportunas medidas correctoras que aseguren la normal operatividad del aeropuerto y garanticen la seguridad y regularidad de las operaciones aéreas de las aeronaves.

## Sección 2. Estructura de propiedad del suelo incluido en el Sector de planeamiento del Campus de Centros de Datos de Zaragoza.

El subámbito de ordenación del **Sector-SG-SCI** incluye las áreas afectadas por la delimitación del nuevo Sector y del Sistema General **SG-SCI** adscrito al Sector, que afectan (total o parcialmente) a un total de veinticuatro (24)<sup>1</sup> parcelas catastrales,

La delimitación del nuevo **Sector** afecta (total o parcialmente) a veinticuatro (24) parcelas catastrales con múltiples subparcelas que pertenecen al Ayuntamiento de Zaragoza y a varios propietarios particulares, cuyos datos y titularidad catastrales se incluyen en el Anexo AX.2. al final de este documento, de acuerdo con la información que ha sido posible reunir por parte del promotor.

La delimitación del nuevo **SG-SCI** adscrito al Sector afecta (total o parcialmente) a cuatro (4) parcelas catastrales con múltiples subparcelas que pertenecen al Ayuntamiento de Zaragoza y a varios propietarios particulares, cuyos datos y titularidad catastrales se incluyen en el Anexo AX.2. al final de este documento, de acuerdo con la información que ha sido posible reunir por parte del promotor.

La obtención de los derechos sobre estas parcelas se llevará a cabo tanto mediante expropiación forzosa como por contratos privados firmados con los propietarios.

---

<sup>1</sup> Se identifican cuatro (4) parcelas catastrales que resultan afectadas simultáneamente por la delimitación del nuevo **Sector** y por la delimitación del nuevo **SG-SCI** adscrito



## Capítulo 2. Objetivos y criterios y de la ordenación

### Sección 1. Objetivos de la ordenación

El objetivo de la presente propuesta de ordenación es establecer el marco urbanístico para la implantación del *Proyecto Campus de Centros de Datos Microsoft* en el término municipal de Zaragoza, declarado de *Interés Autónomo con Interés General de Aragón* mediante acuerdo del Gobierno de Aragón de 28 de febrero de 2025.

Así, este *Planeamiento de Interés General*, junto con los instrumentos para su ejecución que incluye la documentación de este **PIGA Zaragoza** (Proyectos de Reparcelación y de Urbanización), facultará la adecuación urbanística de este **subámbito de ordenación del Sector-SG** del nuevo *Campus de Centros de Datos* de Microsoft en Zaragoza. Para ello, esta propuesta de ordenación:

- Delimitará un nuevo **Sector** de planeamiento de *Uso Característico* productivo industrial (compatible con la actividad de centros de datos) en **SUZ**.
- Procurará la obtención de suelos correspondientes al *Sistema de Comunicaciones e Infraestructuras* del Cuarto Cinturón, que se adscribirán como *Sistema General (SG)* exterior al nuevo **Sector** en tanto que esta infraestructura de comunicación viaria se delimita en suelo previamente clasificado como **SNU ES (SCI)** y se considera necesaria su inclusión para el desarrollo de los sectores productivos interpolados entre la Z-40 (Cuarto Cinturón) y el Monte del Torrero y su correcta inserción en la trama urbana de Zaragoza para dar servicio a “*toda o gran parte de la población del municipio*”<sup>2</sup>.
- Asimismo, se incluirán de forma discontinua en el nuevo **Sector** los suelos pertenecientes a una reducida extensión de **SGUZ ZV (PU)** por los que discurrirá un tramo de una nueva red de saneamiento. La superficie afectada de este suelo se compensará por una superficie equivalente de dotación verde en otras zonas del **Sector** (en exceso del 8% mínimo requerido legalmente).
- Ordenará pormenorizadamente el nuevo **Sector** y concretará la superficie y ubicación de las parcelas destinadas a los diferentes usos, ya sean privados o usos públicos, así como la previsión de la necesaria infraestructura de servicios (incluido el acceso al tráfico rodado) que posibilitará la materialización del uso lucrativo ligado a la actividad concreta declarada de *Interés General*.
- Contemplará, en relación con el desarrollo, la adecuación del sistema viario del *Suelo Urbano (SU)* del sector SUZ 88/3-1 “Puerto Venecia”, —sin variar su uso pormenorizado actual— necesaria para facilitar el enlace del sistema viario e infraestructuras del nuevo **Sector** con la trama viaria existente y su red de infraestructuras asociada.

### Sección 2. Criterios de la ordenación

Los criterios que dan forma a esta propuesta de ordenación atienden a:

- las necesidades específicas del **Proyecto** y de la actividad de *Interés General* que se pretende desarrollar; y
- su óptima inserción en el territorio.

#### 1) Criterios derivados de las necesidades específicas del Proyecto y la actividad

Dado que la actividad principal del *Campus* es el proceso, organización, y almacenamiento seguro de datos informáticos, será necesario lo siguiente:

- La definición dentro del uso característico industrial del planeamiento general de una nueva tipología de uso pormenorizado industrial denominado Edificación Industrial de Tecnologías de la Información y la Comunicación (EI-TIC) y el establecimiento de su correspondiente ordenanza particular en su zona de implantación.

<sup>2</sup> Refiere a la definición de Sistemas Generales según el artículo 187.2. del TRLUA.

- La concentración del uso productivo: La implantación del **Proyecto** requiere un área continua de gran tamaño debido a las necesidades volumétricas y funcionales, así como en la necesidad de garantizar un perímetro continuo y seguro.
- La dotación de una infraestructura de servicios adecuada a las necesidades de la actividad: Los centros de datos generan unas demandas específicas de energía y agua en relación con su superficie construida y características operativas de su diseño. Asimismo, la dotación de fibra óptica es indispensable para el desarrollo la actividad. Este *Planeamiento* especifica las condiciones de toda infraestructura necesaria para el funcionamiento del *Campus*, incluida la conexión a las redes existentes, ajustada al desarrollo de su actividad.
- El particular ajuste de la superficie destinada a sistema viario y reserva de aparcamientos: En general, la ocupación de las edificaciones que componen los *Campus de Centros de Datos* es muy baja en relación con su superficie construida. Además, la actividad no genera apenas afluencia de visitantes ajenos a la plantilla, dado que no es un factor necesario para su funcionamiento. Este documento de *Planeamiento* incluye, y motiva, de acuerdo con la exención que permite el **TRLUA**, el ajuste de la dotación de aparcamiento a las necesidades de la actividad, racionalizando así el uso de las superficies construidas, libres y pavimentadas.
- El particular ajuste de la dotación de aseos adecuada a la actividad: Los edificios de centros de datos son, formalmente, grandes naves que encierran multitud de estantes o estructuras para el almacenaje de datos informáticos. La ocupación de trabajadores en relación con la extensión de la superficie de estos edificios es, por tanto, muy baja. Este planeamiento ajusta y justifica también la dotación de aseos atendiendo a su ocupación real, optimizando así el rendimiento de la superficie construida y el programa funcional de las edificaciones.

## 2) Criterios relativos a la inserción del Proyecto en el territorio

- Mínima intervención: El ajuste respecto del planeamiento existente consistirá en la adecuación mínima necesaria y, por tanto,
  - estará limitada al ámbito que requiere de ordenación; es decir, a este **subámbito de ordenación**; y
  - la modificación del planeamiento vigente se practicará solamente en la medida en que sea necesario para posibilitar la implantación de las edificaciones e instalaciones que faciliten el desarrollo correcto de la actividad.
- Vertebración del territorio: La delimitación del nuevo **Sector** tiene en cuenta la estructura del territorio en el que se inserta y contribuye a su vertebración.

## Capítulo 3. Descripción de la ordenación

### Sección 1. Ordenación estructurante

#### a) Delimitación

La *Delimitación* de las zonas reguladas por este *Planeamiento de Interés General* se incluye en el Plano de Ordenación PO.1 ZONIFICACIÓN. CALIFICACIONES PORMENORIZADAS (del apartado 2.2. DN-PO de este documento)

La superficie total delimitada incluida en este **subámbito de ordenación del Sector-SG** del presente documento de *Planeamiento* asciende a **569.988,03 m<sup>2</sup>s**; e incluye:

- Los suelos del nuevo **Sector** de planeamiento discontinuo “Campus de Centros de Datos de Zaragoza” (552.722,11 m<sup>2</sup>s)
- Suelos incluidos en el *Sistema General (SG)* de Comunicaciones e Infraestructuras (17.265,92 m<sup>2</sup>s)

#### b) Uso Característico

Se asigna, al nuevo **Sector**, el *Uso Característico* industrial (correspondiente al grupo de usos Productivos 2 del **PGOUZ**), que es compatible con el desarrollo de las actividades asociadas a los *Campus de Centros de Datos*.

#### c) Aprovechamiento Medio

Como determinación estructurante, el **PGOUZ** fija el *Aprovechamiento Medio (Am)* de *Suelo Urbanizable No Delimitado* en un 0,347 UA/m<sup>2</sup>s referido al uso residencial (vivienda libre). Por otro lado, para la homogeneización de los aprovechamientos de los suelos productivos, el **PGOUZ**, en el Capítulo XIV.9.4 de su Memoria expositiva (Texto Refundido de 2024), fija una relación de 0,56 a 1 para el uso productivo industrial respecto del residencial (libre). Por consiguiente, el **Am** del *Uso Característico* (industrial) que correspondería al nuevo **Sector**, ascendería a 0,619 UA/m<sup>2</sup>s. La aplicación de este coeficiente sobre la *superficie efectiva*<sup>3</sup> del **subámbito de ordenación** (es decir, **544.889,13 m<sup>2</sup>s**), resultaría en un techo edificable de **337.286,37 UA** según lo establecido en el planeamiento general de referencia vigente.

Estas determinaciones estructurantes no se contravienen en el *Planeamiento* que se formula en el presente instrumento, para el que, como se ha mencionado en el punto anterior, se prevé un *Uso Característico* industrial.

### Sección 2. Ordenación pormenorizada

De la aplicación de los objetivos y criterios expuestos en el Título IV. de esta memoria, resulta la ordenación pormenorizada que reflejan los Planos de Ordenación incluidos en el apartado 2.2. DN-PO de este documento de *Planeamiento de Interés General* y se concreta el régimen del suelo aplicable y las condiciones de la edificación y la urbanización en las *Normas Urbanísticas* incluidas en el apartado 1.2. DN-NU del presente documento.

#### a) Zonificación

El diseño de zonificación propuesto se adapta a la necesidad de agrupar los usos productivos en una nueva parcela única al oeste del **Sector**. Los usos dotacionales se concentran al este del ámbito (zonas verdes) y norte (sistema viario). Más concretamente, se establece la zonificación del siguiente modo:

##### Usos dotacionales

##### Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes (DV-ZV)

Con una superficie total de **74.544,93 m<sup>2</sup>s**, este *Sistema Local* está compuesto por tres (3) parcelas que se agrupan para formar una franja entre la parcela destinada a usos productivos, al oeste, y el límite del **Sector**, al este. En su conjunto, estas parcelas limitan, a su vez, con el sistema viario (**DI-VI**) propuesto al norte y con el *Sistema*

<sup>3</sup> *Superficie efectiva* = **569.988,03 m<sup>2</sup>s** (superficie total **Sector + SG**) - **25.098,90 m<sup>2</sup>s** (superficie de dominio público: caminos y pinares incluidos en la delimitación) = **544.889,13 m<sup>2</sup>s**.



*General de Comunicaciones e Infraestructura (SG-SCI)* exterior y adscrito al **Sector** en el entorno de la ronda Z-40, al sur. Estas parcelas, a fin de adaptar la ordenación a los cauces y escorrentías naturales, integran los terrenos ocupados por el denominado Barranco de la Muerte y se articulan en torno a un camino peatonal central (**DI-VI/VI2**) que garantizará la conexión e inserción de esta zona verde en una red de caminos existentes supralocales.

Específicamente, esta zona comprende las parcelas **DV-ZV/ZV1 (5.822,25 m<sup>2</sup>s)** situada entre el extremo noreste de la parcela lucrativa y el camino peatonal (**DI-VI/VI2**); la parcela **DV-ZV/ZV2 (39.934,92 m<sup>2</sup>s)** que se extiende colindante a lo largo del límite este de la parcela lucrativa; y **DV-ZV/ZV3 (28.787,76 m<sup>2</sup>s)** adyacente al límite este del **Sector**.

La inclusión del barranco en el *Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes* del nuevo **Sector** favorecerá la preservación de los valores ambientales del área, de acuerdo con el *Reglamento del Dominio Público Hidráulico* y las limitaciones que éste impone a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial.

Por otro lado, el *Plan Director de Infraestructura Verde de Zaragoza (aprobado en 2017)* señala las siguientes acciones en para esta zona:

- *B0261: "Proyecto de corredor entre los Montes de Torrero y su salida hacia la Estepa. Mediante la repoblación de ciertas parcelas para frenar su futura urbanización que conllevaría la pérdida de conexión natural entre los Pinares de Torrero y la estepa sur".*
- *B0164: "Adecuación conexión Cementerio Torrero hacia Torrecilla Valmadrid Adecuación y promoción de las conexiones directas existentes entre la ciudad y la estepa: salida desde el cementerio de Torrero por el Camino de Tiro de Bola hacia Torrecilla de Valmadrid. Adecuación de firmes, señalización, plantación de arbolado de alineación, restauraciones paisajísticas puntuales, instalación de mobiliario y otras actuaciones menores".*

La ordenación propuesta se alinea con la consecución de estas acciones en tanto que:

- Se conserva la continuidad de paso desde el Monte del Torrero hacia las nuevas zonas verdes a través de un paso peatonal (**DI-VI/VI2**) que, mediante una rampa, conecta con el viario del nuevo **Sector** y el existente de Puerto Venecia; y al sur enlaza con el Camino Viejo de Torrecilla de Valmadrid.
- El nuevo *Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes* construirá un corredor verde repoblado con especies autóctonas que, a su vez, potenciará la conexión entre la *Infraestructura Verde* de Zaragoza y la estepa.
- El diseño incluirá paseos peatonales que potencien esta continuidad.

### **Zona de Reserva de Infraestructuras (DI-SU)**

Esta zona ocupa una superficie total de **2.553,10 m<sup>2</sup>s** y se diferencian en ella tres (3) parcelas que se disponen circunstancialmente en los extremos noreste, sureste y noroeste del **Sector**. Su finalidad es albergar las instalaciones que darán servicio a la urbanización del **Sector** según sus características concretas. Concretamente, las parcelas que conforman esta zona: **DI-SU/IS1 (326,82 m<sup>2</sup>s)**, **DI-SU/IS2 (964,33 m<sup>2</sup>s)** y **DI-SU/IS3 (1.261,95 m<sup>2</sup>s)**; se establecen para acoger las diversas canalizaciones (y servidumbres) de la red de saneamiento (de aguas residuales y pluviales) que discurren por el **Sector**.

### **Sistema Local de Red Viaria (DI-VI)**

Ocupa una superficie de **44.481,33 m<sup>2</sup>s** en total, distribuidos en cinco (5) parcelas ubicadas entre el límite norte del nuevo **Sector** y las áreas productivas y zonas verdes, al sur; a excepción del camino peatonal que, como se ha descrito en párrafos anteriores, vertebra la zona verde y se extiende a lo largo del lado este del **Sector**.

Concretamente, el viario propuesto, enlaza al este con el Paseo del Gran Canal y la Avenida de la Isla de Murano y discurre entre el lindero norte del nuevo **Sector** y la parcela de usos lucrativos hasta el extremo noroeste del

**Sector**, donde se gira hacia el sur para proporcionar el acceso al *Campus*. El trazado de esta conexión corresponde a la parcela **DI-VI/VI1 (20.733,62 m²s)**.

Además de dotar del necesario acceso rodado al *Campus*, el sistema viario se ha diseñado de forma que pueda ampliarse, en el futuro, para constituirse como una vía de vertebración de los desarrollos urbanísticos que se materialicen, en adelante, entre el Monte del Torrero y la Z-40. Para ello, se ha previsto una franja de reserva viaria, entre la carretera de acceso al *Campus* y el límite norte del nuevo **Sector**, que permitirá el desdoblamiento hacia el norte del viario en función de las necesidades futuras y el ajuste de la conexión con la red viaria existente de Puerto Venecia. En previsión de estos desarrollos futuros, se disponen las parcelas de reserva viaria **DI-VI/RV1 (6.088,22 m²s)** y **DI-VI/RV2 (1.380,98 m²s)** a lo largo del límite norte del **Sector**; y la parcela **DI-VI/RV3 (9.129,24 m²s)** para la bifurcación que conectaría en un enlace complementario con el sistema viario existente en el ámbito del centro comercial colindante de Puerto Venecia.

El citado diseño del enlace viario incluye al noreste del **Sector** un puente sobre el barranco que garantizará el libre flujo del agua desde el Monte del Torrero hacia el Barranco de la Muerte en caso de avenida/crecida; y una intervención en el viario actual del extremo noroeste de Puerto Venencia para su adecuación, nivelación y asegurar una integración fluida y homogénea entre el entorno consolidado y la nueva urbanización.

Asimismo, se proyecta un itinerario peatonal que conforma la parcela **DI-VI/VI2 (7.149,27 m²s)**, que estructura y conecta los espacios verdes a lo largo del extremo oriental del **Sector**.

USO / PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²s)
<b>Zonas verdes - espacios libres</b>	
DV-ZV/ZV1	5.822,25
DV-ZV/ZV2	39.934,92
DV-ZV/ZV3	28.787,76
Suma zonas verdes - espacios libres	74.544,93
<b>Viario público</b>	
DI-VI/V1	20.733,62
DI-VI/V2	7.149,27
DI-VI/RV1	6.088,22
DI-VI/RV2	1.380,98
DI-VI/RV3	9.129,24
Suma viarios públicos	44.481,33
<b>Zona de reserva de infraestructuras</b>	
DI-SU/IS1	326,82
DI-SU/IS2	964,33
DI-SU/IS3	1.261,95
Suma zona de reserva de infraestructuras	2.553,10
<b>SUMA USOS DOTACIONALES</b>	<b>121.579,36</b>

**Tabla 1. Cuadro de superficies de usos dotacionales interiores (redes locales)**

Fuente: AECOM (2025)

### Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SG-SCI)

El *Sistema General* exterior **SG-SCI** que se adscribe al **Sector** a efectos de su obtención a lo largo de su límite sur, está formado por cuatro (4) parcelas **SG-SCI/PI1**, **PI2**, **PI3** y **PI4** que suman una superficie total de **17.265,92 m²s** que pasará a formar parte de la infraestructura general de Zaragoza vinculada a la Z-40 (Cuarto Cinturón).

USO / PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²s)
SG-SCI/PI1	2.502,33
SG-SCI/PI2	12.696,69
SG-SCI/PI3	809,74
SG-SCI/PI4	1.257,16
Suma SSGG	17.265,92

**Tabla 2. Cuadro de superficies de Sistemas Generales**

Fuente: AECOM (2025)

### Usos lucrativos

#### Zona de Edificación Industrial de Tecnologías de la Información y la Comunicación (EI-TIC)

La actividad del nuevo *Campus de Centros de Datos* se concentra en una única parcela, EI-TIC/C1, con un área total de **431.142,75 m²s** al oeste del nuevo **Sector**, donde se implantarán los edificios e instalaciones que conforman el *Campus*. A la parcela **EI-TIC/C1** se le asigna una superficie edificable de **137.915,91 metros cuadrados de techo edificable (m²t)**, en función de las necesidades específicas del **Proyecto** declarado de *Interés General*.

Edificación Industrial - Tecnologías de la Información y la Comunicación	SUPERFICIE DE PARCELA (m²s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD* (m²t) * Según necesidades del Proyecto/uso
EI-TIC/C1	431.142,75	* No se establece. La Edificabilidad (m²t) se especifica como un parámetro fijo, según las necesidades concretas del Proyecto/uso	137.915,91
<b>SUMA USOS LUCRATIVOS</b>	431.142,75		137.915,91

**Tabla 3. Superficies de usos lucrativos**

Fuente: AECOM (2025)

#### b) Edificabilidad máxima sobre parcela neta

La *superficie efectiva* de suelo del **subámbito de ordenación** asciende a **544.889,13 m²s**. De este total, **431.142,75 m²s** corresponden al uso lucrativo.

Al aplicar sobre la *superficie efectiva* del **subámbito de ordenación** (**544.889,13 m²s**) un coeficiente de **Am** máximo, según lo establecido por el planeamiento general vigente para el *Uso Característico* industrial planteado (0,619 UA/m²s), se obtiene un aprovechamiento máximo total de **337.286,37 UA** que, para un uso industrial, equivaldría a un techo edificable de **337.286,37 m²t** (al aplicar un coeficiente de homogeneización igual a la unidad, en su caso).

Por su parte, en cuanto a la edificabilidad, el **Proyecto** materializará una superficie construida total que asciende a **137.915,91 m<sup>2</sup>(t)**, necesarios para lograr una adecuada configuración del *Campus*. Al tratarse de un valor fijo ajustado a las condiciones impuestas por los requerimientos reales de superficie construida de la actividad específica que se plantea (**EI-TIC**), el **Promotor** renuncia expresamente a la materialización del exceso de aprovechamiento asignado por el planeamiento estructurante al que tendría derecho, según queda recogido en la correspondiente propuesta del Convenio Interadministrativo que se incluye en el Libro F del Tomo II.3 de este *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*.

### c) Ocupación máxima sobre parcela neta

En cuanto a la ocupación de las edificaciones sobre parcela neta, se fija un máximo del **60%** de la superficie total.

## Sección 3. Descripción de la infraestructura de servicios

### Red viaria

El proyecto incluye varios viales. El acceso al emplazamiento se realizará a través de la intersección entre la calle San Polo y la calle del Gran Canal, salvando el Barranco de la Muerte mediante un puente. La entrada principal al ámbito se situará en el extremo noroeste del desarrollo. Además, se acondicionará la urbanización existente (Calle San Polo y Paseo del Gran Canal) y un camino existente.

### Red de abastecimiento de agua

Se prevé que el suministro de agua del emplazamiento se realice a través de la infraestructura hídrica actual de Puerto Venecia. La red de abastecimiento de agua para la zona se presuriza desde un depósito en la entrada del Paseo Gran Canal. La nueva conexión deberá cumplir con la Ordenanza para la Ecoeficiencia y la Gestión Integral del Agua de Zaragoza.

### Red de saneamiento de aguas residuales

Este planeamiento propone un diseño de la red de saneamiento de aguas residuales que mantiene independiente de la red de aguas pluviales, respetando la filosofía de recogida por gravedad bajo el viario público y garantizando el servicio a la totalidad de las áreas del **Sector**.

Esta red se conecta a la red de saneamiento que recoge las aguas de saneamiento a lo largo de la calle San Polo (ubicada en el límite este de la parcela).

Las aguas pluviales serán recogidas mediante una red en gravedad hasta dos balsas de atenuación; y éstas serán vertidas al río Huerva.

### Red de suministro eléctrico

Las instalaciones de enlace para el suministro considerado serán definidas por la empresa suministradora tras la correspondiente solicitud de punto de suministro y sus condiciones.

La distribución eléctrica, dada la escasa entidad de la potencia para el alumbrado vial y de la zona verde, consistirá previsiblemente en una línea de distribución eléctrica de baja tensión – 240 V.

Con carácter general, los correspondientes proyectos y las instalaciones, en sí mismas, cumplirán con la normativa vigente, tanto estatal como autonómica y local, así como con las normas particulares de la compañía suministradora.

Para el cálculo de la previsión de potencia eléctrica se ha considerado únicamente la red alumbrado público de acuerdo a las cargas del proyecto de alumbrado del área, considerando los requerimientos mínimos de acuerdo a reglamentación estatal, autonómica y local de aplicación.

Se dotará a los viales de alumbrado vial y balizamiento en zonas verdes, según la normativa estatal, autonómica y local. Para ello se han previsto un cuadro eléctrico alimentado desde la red de baja tensión existente en la urbanización anexa. El punto de conexión tendrá que ser aprobado mediante solicitud de suministro a la compañía distribuidora.

Desde este centro de mando se realizará la distribución eléctrica en baja tensión a cada una de las luminarias.

Las luminarias serán del tipo LED, de potencia eléctrica aproximada de entre 70 W y 100 W, instaladas sobre báculos metálicos de altura entre 8 m y 10 m. Para el balizamiento se considerará una potencia de 30 W.

Se ha realizado un precálculo de iluminación que deberá de definirse en detalle y por el cual se estima una separación media aproximada entre luminarias de 30 m.

Se dotará a la instalación de alumbrado de un sistema de control y regulación, cableado o inalámbrico, a acordar con las autoridades locales y que satisfaga sus necesidades y normativa local.

Se tendrá en cuenta la regulación de las luminarias en dos niveles diferentes, permanente y reducido, y el encendido/apagado mediante sensor crepuscular y reloj astronómico.

#### Red de distribución de gas

La dotación de servicios de este **PIGA Zaragoza** no incluirá la distribución y dotación de suministro de gas, puesto que no será necesaria para desarrollar la actividad que se pretende implantar.

#### Red de distribución de telecomunicaciones

Se ha previsto una infraestructura básica de telecomunicaciones consistente en una distribución de canalizaciones subterráneas y arquetas de derivación y registro que discurren a lo largo del vial de circulación, para la posterior instalación del cableado por parte de los proveedores de servicios de telecomunicación.

La instalación se realizará según los requerimientos de las autoridades locales.

### Sección 4. Adecuación al PGOU

Como premisa de ordenación, la apropiada inserción del *Planeamiento* propuesto en el territorio incluye la consideración de la estructura urbanística y de las condiciones de desarrollo previamente fijadas por el **PGOUZ** para el área. No obstante, en este apartado se identifican y justifican las modificaciones que el presente *Planeamiento de Interés General* presenta respecto de las determinaciones del **PGOUZ**, las cuales se introducen motivadas en las necesidades del **Proyecto** declarado de *Interés General* y al amparo de lo dispuesto en el Capítulo II del **TRLOTA** que regula los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón y, en particular, en su artículo 44.

El **Sector** urbanístico que delimita este *Planeamiento de Interés General* se inscribe casi totalmente dentro de los límites del Área 88/3 de **SUZ**. A continuación, se indican las *Condiciones Para la Delimitación de Sectores y Desarrollo del Suelo Urbanizable No Delimitado de Uso Productivo* que fija el **PGOUZ** para esta área (**CUARTO CINTURÓN, TRAMO SUR. Área: Entre el Pinar y el Cinturón. 88/3**) y los ajustes que presenta la ordenación propuesta respecto de éstas:

- *Superficie de sector: mínima de 4 Ha.*

El área delimitada por el nuevo **Sector** (de **55,27** Has) supera ampliamente estas condiciones de sectorización.

- *Accesos: enlace con el Cuarto Cinturón y red interior.*

La red viaria del nuevo **Sector** enlaza con el viario consolidado del sector 88/3-1 de *Suelo Urbano (SU)*, llamado "Puerto Venecia" y su diseño prevé la comunicación con los nuevos sectores que potencialmente se desarrollarán al oeste del nuevo **Sector**. Asimismo, este planeamiento procura la obtención de suelos para el *Sistema de Comunicaciones e Infraestructuras (SCI)* asociado al Cuarto Cinturón.

- *Infraestructura hidráulica: agua mediante elevación desde el nuevo depósito a construir en los pinares de Torrero. Se admiten soluciones a justificar de depuración autónoma y eliminación de aguas residuales y evacuación de caudales admisibles a colectores existentes.*

Se plantea una solución ajustada a las necesidades específicas del **Proyecto** que no es incompatible con la estrategia hidráulica esbozada en el **PGOUZ** para el Área del Cuarto Cinturón.

- *Con carácter general, el suelo de Sistemas Generales.*

Se adscribe al nuevo **Sector** suelo destinado al *Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras*.

- *Grupo de usos admitidos dentro de los Productivos: 3 y 4 (\*\*) —uso comercial y de oficinas, respectivamente—.*

*(\*\*) Se permiten usos deportivos y de ocio organizado. En todos los usos permitidos, independientemente de las dotaciones de los sectores, predominará la superficie libre de edificación dentro de las parcelas.*

La ordenación se separa aquí del **PGOUZ** al asignarse al nuevo **Sector** el *Uso Característico industrial* (Grupo 1), compatible con la actividad de centros de datos.

Con relación a las condiciones generales de desarrollo del **SUZ**, el **PGOUZ** remite al **TRLUA**. El cumplimiento de estándares respecto del **TRLUA** se aborda en el Título V de este documento. Asimismo, el **PGOUZ** en su artículo 7.3.3. sobre los *Límites de la Ordenación de los Sectores*, remite a su vez al artículo 7.2.13 relativo a los *Módulos mínimos de Reserva de Dotaciones*, donde se dispone que:

*1. Los planes parciales aplicarán los módulos establecidos en el artículo 54 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón y en el reglamento de planeamiento de 1978, salvo que la legislación determine reservas mayores. Se reservará en todo caso un mínimo del 30% la superficie bruta del sector para viales de dominio y uso público.*

*En el caso de que las condiciones peculiares de un sector justifiquen suficientemente una reserva menor de suelo destinado a viario público, el margen que reste hasta el 30% se destinará a aumentar la dotación de espacios libres o equipamientos públicos. Dicha dispensa no se aplicará en los sectores en que se establezcan previsiones de viario privado.*

Así, según lo dispuesto por los artículos 7.2.12 y 7.3.3 del **PGOUZ**, la superficie mínima exigible de suelo para viario público sería de un 30% de la superficie del **Sector** (**552.722,11 m<sup>2</sup>s**), es decir **165.816,63 m<sup>2</sup>s**. La reserva que propone este *Planeamiento* para tales usos, de **44.481,33 m<sup>2</sup>s**, supone un **8%** de la superficie bruta del nuevo **Sector**, de modo que resulta en un déficit negativo respecto de la exigencia del **PGOUZ**. La no observación concreta de esta especificación del **PGOUZ** se entiende justificada al tenerse en cuenta que:

- La reserva de suelo para sistema viario ya se ha sobredimensionado para permitir su desdoblamiento futuro en aras de proveer acceso a nuevos desarrollos que potencialmente puedan implantarse al oeste del nuevo **Sector**. Asimismo, se fomenta la conectividad peatonal mediante un camino que articula las zonas verdes del **Sector** y refuerza la red caminos supralocales existente.
- La concentración del uso productivo hace innecesario un desarrollo del sistema viario público con una mayor superficie que el propuesto.
- El carácter periférico del **Sector** generará en el área una afluencia muy limitada de usuarios que acceden al suelo público mediante vehículos motorizados. Además, las necesidades específicas de la actividad generarán una casi nula afluencia de público general ajeno al *Campus*.
- La ordenación, cumple sobradamente con los estándares que establece el artículo 54 del **TRLUA** en cuanto a suelo destinado a dotaciones locales.
- Finalmente, de forma complementaria a lo anterior, procede indicar que la ordenación pormenorizada de la parcela de usos lucrativos establece una ocupación limitada máxima del **60%** de su superficie.

## Sección 5. Alternativas, características y justificación del modelo elegido

Tanto en el *Documento Inicial Estratégico (DIE)* presentado ante el *Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA)* con fecha 3 de marzo de 2025, como en el Estudio Ambiental Estratégico (EAE) del **PIGA** se analizan distintas alternativas de ordenación propuestas para el **ámbito de ordenación** del *Campus de Centros de Datos de Zaragoza*.

En el citado documento se justifica y concluye que la mejor alternativa desde el punto de vista ambiental, socioeconómico, de disponibilidad de recursos y de infraestructuras, es la ordenación que recoge este *Planeamiento de Interés General*.



## Capítulo 4. Cumplimiento de estándares urbanísticos y cesiones obligatorias a la administración

### Sección 1. Cumplimiento de estándares urbanísticos

#### a) Reserva de suelo para equipamientos o para espacios libres de transición:

Según el punto 3.b) del citado artículo 54:

- Estándar: *“Las reservas mínimas que habrán de respetar los planes parciales serán las siguientes: b) En sectores de uso industrial o terciario: 1.º Ocho por ciento de la superficie para equipamientos o para espacios libres de transición, protección o adecuada conexión a usos de carácter residencial”.*
- Justificación: La superficie mínima exigible de suelo para equipamientos o espacios libres de transición sería entonces un 8% de la superficie del **Sector (552.722,11 m²s)**, es decir **44.217,77 m²s**. La reserva que propone este *Planeamiento* para tales usos es de **77.098,03 m²s**, que representa un **13,95%** de la superficie del **Sector**; es decir, un **5,95%** superior a la exigible.

Dentro de este exceso de superficies destinadas a dotaciones locales, se incluye la superficie correspondiente a **964,33 m²s** de *Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes (DV-ZV)* que compensan la reducción de esta dotación existente en la parcela calificada por este *Planeamiento* como **DI-SU/IS2** (de superficie equivalente).

#### b) Reserva de aparcamiento

En cuanto a los aparcamientos, en sectores de uso industrial, el artículo 54.3.b) 2. del **TRLUA** fija la reserva mínima de aparcamiento en:

- Estándar: *El número mínimo funcional de estacionamientos de turismos y de vehículos pesados justificados conforme a los usos previstos, con un mínimo normativo de una plaza de aparcamiento por unidad de reserva. Se localizará al menos la mitad de las plazas resultantes en espacio de uso público, incluidos el subsuelo de redes viarias y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos.*

Según el artículo 54.1 del **TRLUA**:

- Estándar: *“Los planes parciales habrán de respetar los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales exigibles conforme a esta Ley y al plan general que desarrollen. Las reservas exigibles se calcularán, en el ámbito de cada sector, en función de las superficies asignadas a los usos residencial, industrial o terciario, de conformidad con los siguientes criterios: b) En el suelo industrial o terciario, en función de la superficie construida máxima permitida, computándose una unidad de reserva por cada cien metros cuadrados de superficie construible de tales usos”.*

Por su parte, el artículo 44.d) de *Régimen urbanístico* del **TRLOTA**, señala que:

- *“El establecimiento de módulos de reserva especiales por el Gobierno de Aragón previsto en la normativa urbanística en relación con actuaciones industriales podrá realizarse, en relación con Planes de Interés General de Aragón, en el acuerdo de aprobación definitiva de dichos instrumentos. En la memoria deberán justificarse específicamente dichos módulos de reserva especiales atendiendo a las necesidades funcionales del Plan de Interés General”.*

Adicionalmente, el artículo 54.6 del **TRLUA**, determina que:

*“El Gobierno de Aragón podrá, con carácter general, establecer nuevas categorías y módulos de reserva y modificar o suprimir las categorías y módulos previstos en el apartado primero. Asimismo, el Gobierno podrá establecer módulos de reserva especiales para los supuestos establecidos en el apartado 4”*



- Justificación: En aplicación del artículo 54.3.b) 2 del **TRLUA**, deberían proveerse un total de **1.379** plazas de aparcamiento (una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>, referidos al techo edificable que se ha fijado en **137.915,91** m<sup>2</sup>). De ellas, al menos el 50% deberían disponerse en viales o espacios públicos. La presente ordenación dispone **433** plazas en espacio privado, sin que se doten plazas en el espacio público; de modo que queda por debajo del estándar genérico fijado por el **TRLUA**. Sin embargo, a este respecto:
  - La exigencia se estima, para el caso, desproporcionada con respecto a las necesidades funcionales de la actividad concreta de los *Centros de Datos* que se conocen por anticipado, ya que se prevé una afluencia mínima de tráfico
  - Por otra parte, el ajuste de la dotación de aparcamiento a las necesidades reales de la actividad reducirá los potenciales efectos adversos que generan las grandes extensiones de superficie pavimentada sobre el medio ambiente (entre ellos, la potencial disminución de la calidad del suelo, el incremento de la erosionabilidad o la modificación de la calidad del agua de los acuíferos).
- Se entiende, por tanto, suficientemente justificado el ajuste de la dotación de plazas de aparcamiento a las necesidades específicas de la actividad, el cual se propone al amparo de los artículos 44.d) del **TRLOTA** y 54.6 del **TRLUA**.

TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO		PLAZAS EN ESPACIO PRIVADO (EI-TIC)		PLAZAS EN ESPACIO PÚBLICO	
EXIGIBLE Según exigencias del proyecto/uso	*PROYECTADO	EXIGIBLE Según exigencias del proyecto/uso	*PROYECTADO	EXIGIBLE Según exigencias del proyecto/uso	*PROYECTADO
*	<b>433</b>	*	<b>433</b>	*	<b>0</b>

(\*) Según exigencias del proyecto y afluencia de tráfico prevista.

**Tabla 4. Dotación de plazas de aparcamiento**

*Fuente: AECOM (2025)*

Por otra parte, en cumplimiento de los requisitos de dotación mínima de puntos de recarga de vehículos eléctricos en aparcamientos adscritos a edificios de uso distinto al residencial o estacionamientos no adscritos a edificios, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente. En particular, la cuantificación de la exigencia establecida en la Sección 6 del Documento Básico HE de Ahorro de energía del *Código Técnico de la Edificación (CTE)* se concreta en el artículo 3.2 de la siguiente forma:

*“En los edificios de uso distinto al residencial privado se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan el futuro suministro a estaciones de recarga para al menos el 20% de las plazas de aparcamiento.*

*Además, se instalará una estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento, o fracción”.*

Asimismo, en relación con las dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos, el Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables, establece igualmente en su artículo 4 para “*todos los edificios de uso distinto al residencial privado que cuenten con una zona de uso aparcamiento con más de veinte plazas, ya sea en el interior o en un espacio exterior adscrito, así como en los estacionamientos existentes no adscritos a edificios con más de veinte plazas*” una provisión mínima de “*una estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 1.000 plazas, y una estación de recarga más por cada 100 plazas adicionales o fracción*”.

A tal efecto, se disponen **once** estaciones de recarga en el aparcamiento del *Campus*, según se contempla en el específico Proyecto de Urbanización integrado en este **PIGA** y en conformidad con los requisitos prescritos por la normativa aplicable.

## Sección 2. Cesiones obligatorias a la Administración

### a) Cesión de suelo de usos públicos

El suelo incluido dentro del nuevo **Sector** que, a efectos de esta ordenación pormenorizada, resulta destinado a dotaciones locales, es decir, la suma del suelo asignado a *Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes* (**74.544,93 m²s**), *Zona de Reserva de Infraestructuras* (**2.553,10 m²s**) y *Sistema Local de Red Viaria* (**44.481,33 m²s**), cuya suma total (**121.579,36 m²s**) constituye un **22,00%** de la superficie del nuevo **Sector**; se cederá gratuitamente a la Administración.

Al suelo público correspondiente a las dotaciones locales, se suma la cesión del suelo correspondiente al *Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras* (**SG-SCI**) que se adscribe al nuevo **Sector** a efectos de su obtención y que tiene una superficie de **17.265,92 m²s**.

Así, este *Planeamiento de Interés General* generará una cesión de suelo para usos públicos de **138.845,28 m²s**, que representa un **24,36%** de la superficie total ordenada (equivalente a la suma de las superficies del nuevo **Sector** más la del **SG-SCI** adscrito).

USO / PARCELA	PROYECTADO		EXIGIBLE
Zonas verdes - Espacios libres	74.544,93	13,49% de la superficie del Sector	8% de 552.722,11 = <b>44.217,77</b>
Zona de reserva de infraestructuras	2.553,10	0,46% de la superficie del Sector	
<b>Sub-total cesión suelos dotacionales</b>	<b>77.098,03</b>	<b>13,95% de la superficie del Sector</b>	
Viario público	44.481,33	8,05% de la superficie del Sector	
Sistemas Generales exteriores	17.265,92		
<b>TOTAL CESIÓN DE SUELO PARA USO PÚBLICO</b>	<b>138.845,28</b>	<b>24,36%</b> de la superficie ordenada (Sector + SSGG)	

superficies en m<sup>2</sup>s

**Tabla 5. Cesión de suelo para usos públicos**

Fuente: AECOM (2025)

### b) Cesión de suelo de usos lucrativos

Por lo que se refiere a las cesiones de suelos destinados a usos lucrativos, se cederá el correspondiente al 10% del Aprovechamiento lucrativo asignado al **Sector** mediante pago de la cantidad sustitutoria en metálico a la Administración, en los términos establecidos en el **TRLUA** y con las particularidades que la **TRLOTA** establece para los *Planes de Interés General de Aragón*.

En la correspondiente propuesta de *Convenio* (incluida en el *Libro F* del Tomo II.3 del *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*) se concretan las particularidades respecto a las reservas y cesiones previstas.

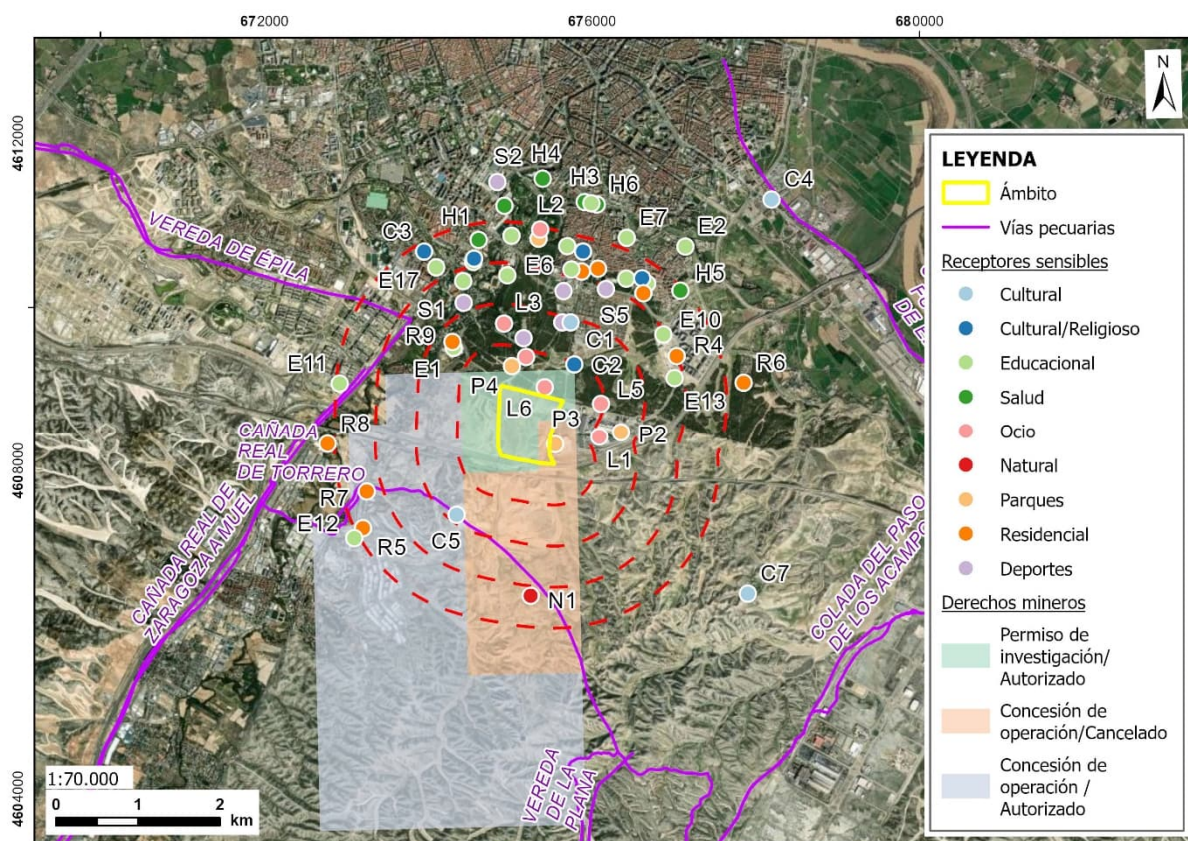
## Capítulo 5. Incidencia territorial y ambiental de la propuesta de planeamiento urbanístico

### Sección 1. Incidencia territorial y ambiental de este Planeamiento

El entorno donde se enmarca el **Proyecto** son terrenos agrícolas y no desarrollados ubicados en la parte sur del municipio de Zaragoza, junto al Centro Comercial Puerto Venecia y la autovía de circunvalación Z-40.

En los alrededores hay una gran variedad de receptores sensibles. El más relevante es el Centro Comercial Puerto Venecia (L1), aunque hay otros receptores asociados a actividades de ocio en el entorno, como L6 (Bike Park Zaragoza), L5 (Mirador de Puerto Venecia), L4 (Circuito Municipal de BMX) y L3 (Parque de Atracciones de Zaragoza). También destaca el gran parque urbano P4 (Pinares de Venecia), muy transitado y ubicado al norte del emplazamiento. Las áreas residenciales más cercanas (L9) se corresponden con la urbanización Las Abdulas. El Cementerio de Torrero (C2) es el receptor cultural/religioso más cercano. El centro educacional más próximo es el colegio Liceo Europa (E1), ubicado a 750 m al noroeste. Por último, destacan algunos centros deportivos en el entorno, como el Centro Deportivo Municipal y Campo de Rugby (S3), el Club Deportivo y de Tiro Zaragoza (S4) y las instalaciones deportivas del Colegio Sagrada Familia de Zaragoza (S1).

Las vías pecuarias Cañada Real de Torrero (C5), al sur, y la Cañada Real de Zaragoza a La Muela y la Vereda de Épila, al oeste, atraviesan el área de influencia del ámbito del Proyecto.



**Figura 5. Fuentes de potenciales receptores sensibles detectados (2 km)**

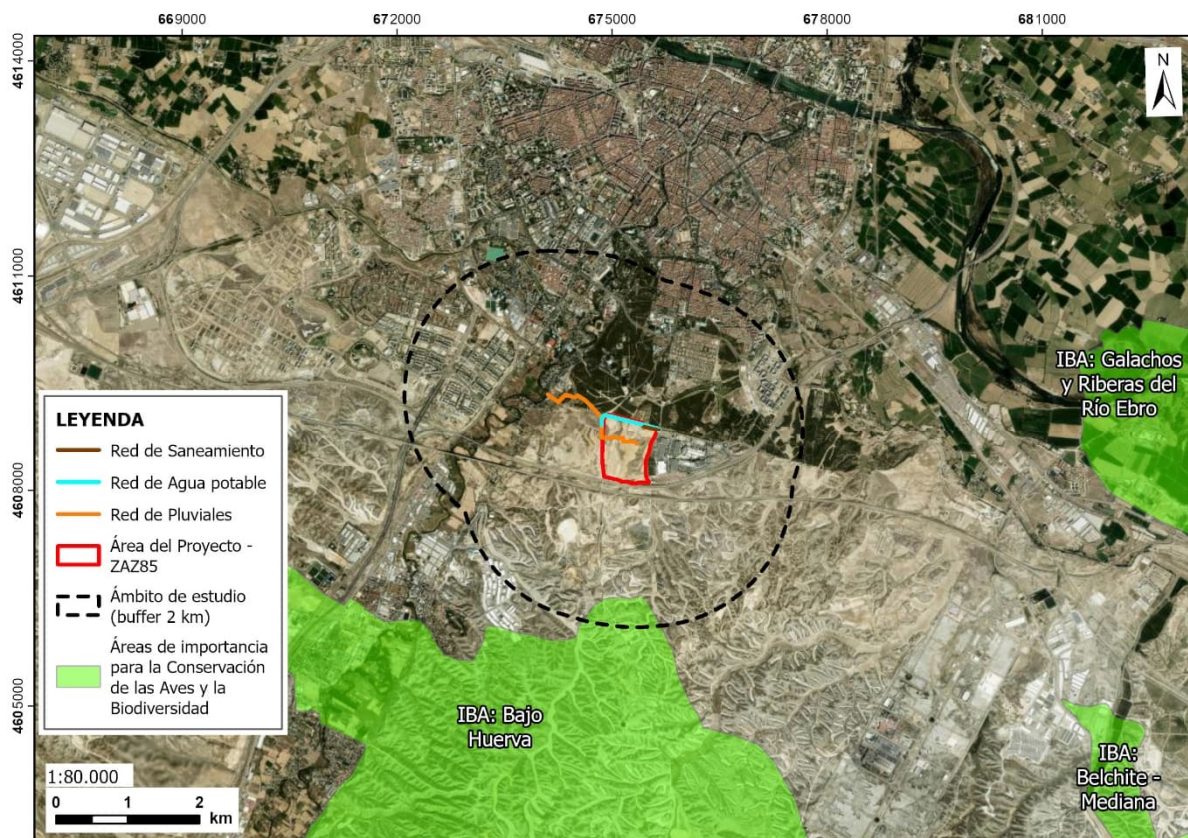
*Fuente: Estudio de campo AECOM (2024)*

Desde el punto de vista geológico, los suelos, característicos de los depósitos aluviales de la cuenca del Ebro son aptos para su instalación. La ausencia de actividades previas y el estudio de suelos y aguas subterráneas llevados a cabo como parte de varios estudios técnicos realizados para validar la factibilidad del sitio, ha descartado cualquier tipo de contaminación de los suelos. La calidad del aire en el entorno no supera los límites establecidos



en la legislación ambiental de calidad del aire. Además, no existe sobre el terreno ningún área protegida que imponga restricciones a las actividades de construcción y operación.

El ámbito no se encuentra bajo ningún área de protección de aves, estando las más cercanas a 1,5 km (Áreas Importantes para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad (IBAs) de Bajo Huerva).

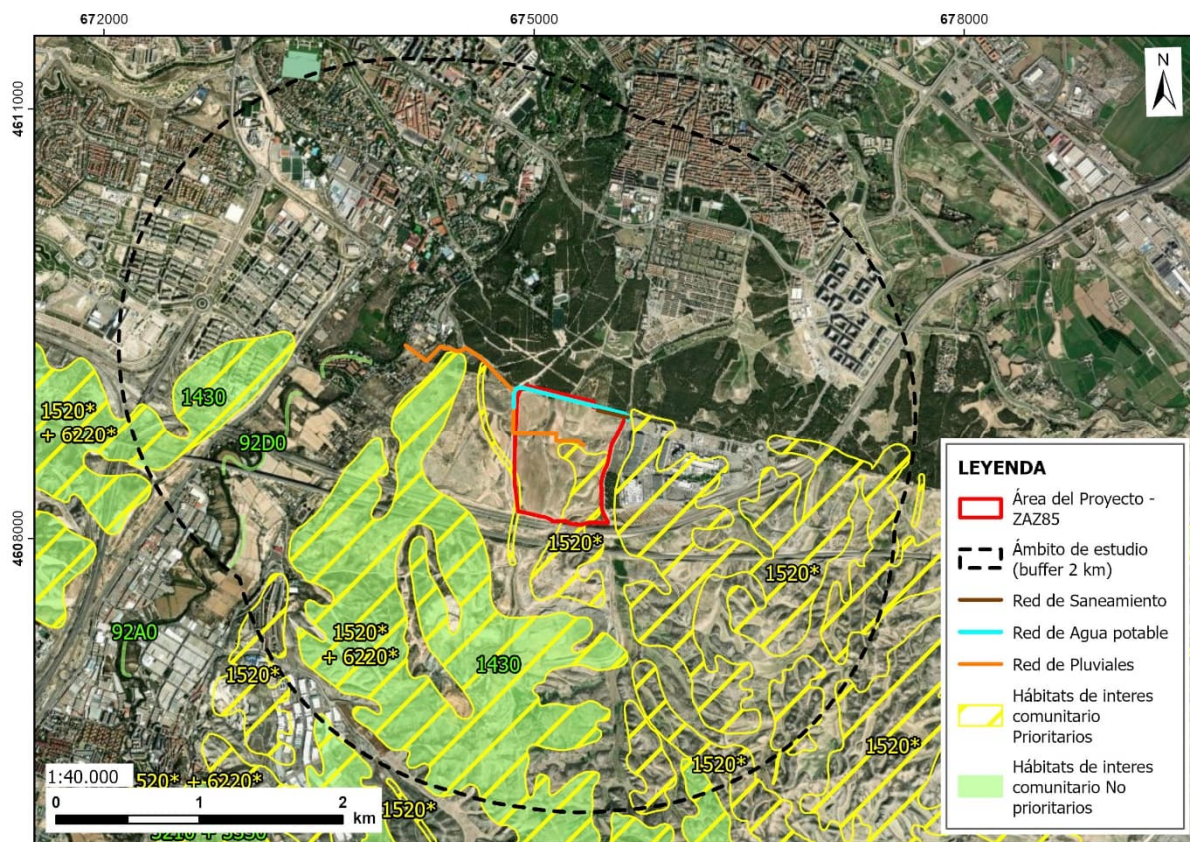


**Figura 6. Espacios protegidos a nivel internacional. Áreas Importantes para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad (IBAs)**

Fuente: AECOM (2024) y MITECO.

Por otro lado, se han detectado Hábitats de Interés Comunitario (HICs) Prioritarios (Vegetación gipsófila ibérica (*Gypsophiletalia*)) en el interior del ámbito, pero no suponen ninguna afección al desarrollo del Proyecto. Existen además algunas pequeñas manchas de vegetación natural en la parte central y noroeste. Estas manchas son matorrales de *Salvia rosmarinus*, *Thymus vulgaris*, *Genista Scorpius* y *Lithodora fruticosa*, además de pastizales de *Alsola kali*, *Lygeum spartium*, *Spartium junceum*, *Arthemisa herba-Alba*. En general, la vegetación es un vestigio de los hábitats naturales de la zona, aunque bastante degradados debido a la actividad antropológica, como la agricultura y la industria de zonas próximas.

La masa forestal ubicada al norte del *Campus*, limitada entre los cauces del Río Huerva y el Canal Imperial de Aragón, está compuesta casi exclusivamente por pino carrasco (*Pinus halepensis*), con presencia testimonial de pino piñonero (*Pinus pinea*) y algunos ejemplares de pino canario (*Pinus canariensis*). En algunos lugares se pueden encontrar otras especies vegetales, como la encina (*Quercus ilex*), o algunos tipos de árboles que antiguamente se cultivaban en este monte y que han sobrevivido al abandono, como el almendro (*Prunus dulcis*) o el acebuche (*Olea europaea*).

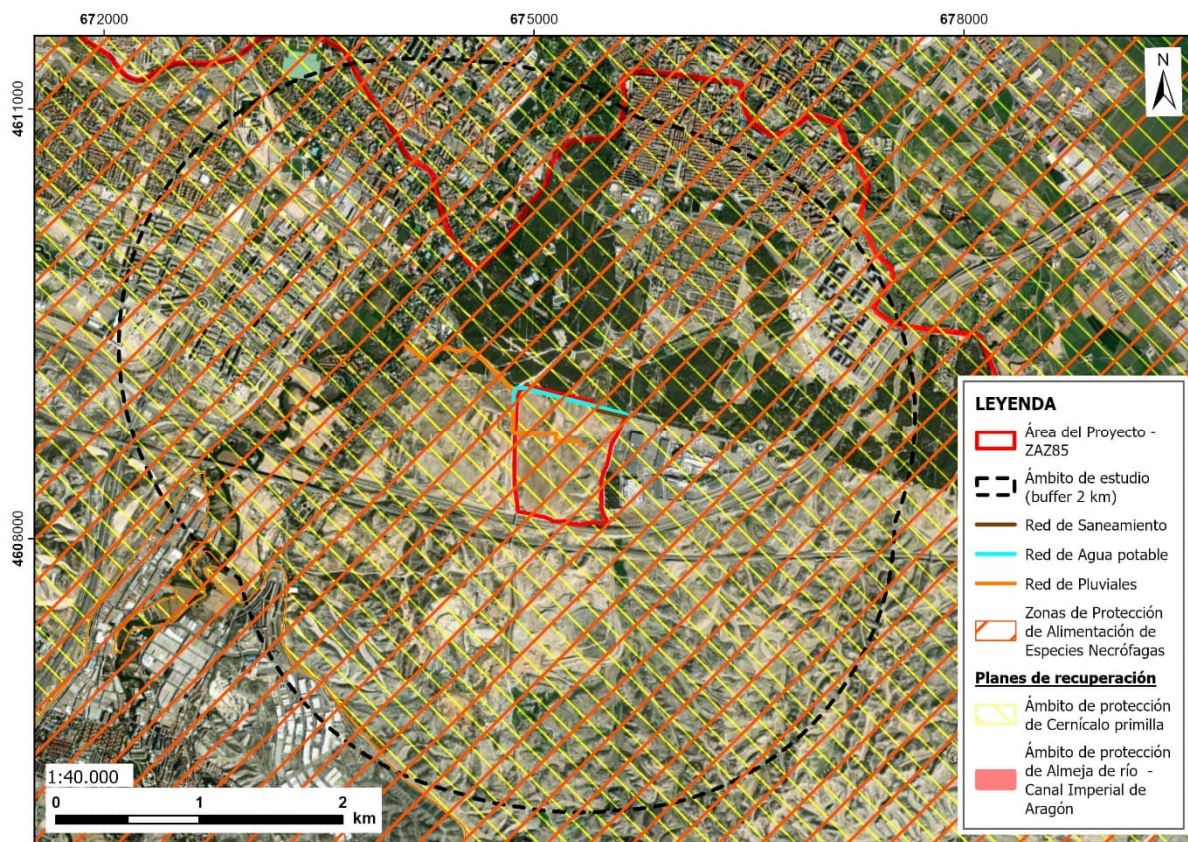


**Figura 7. Hábitats de Interés Comunitario (HICs) en el entorno del Campus.**

*Fuente: AECOM (2024) e ICE Aragon. Gobierno de Aragón*

Por otro lado, el Área de Protección para la especie amenazada cernícalo primilla ocupa todo el *Campus* y existe un Área de Protección de la almeja de río en el Canal Imperial de Aragón, a 900 m al norte. La totalidad del ámbito también se ubica sobre un Área de Alimentación de Aves Necrófagas.





**Figura 8. Planes de Conservación y recuperación de Especies Amenazadas y Área de Alimentación de Aves Necrófagas en el entorno del Campus**

Fuente: AECOM (2024) e ICE Aragon. Gobierno de Aragón

En cuanto a la fauna, los estudios sobre el terreno revelan que la zona es utilizada principalmente por pequeñas aves esteparias y otras rapaces que sobrevuelan el emplazamiento. Las aves más frecuentemente identificadas en el lugar fueron la cogujada común (*Galerida cristata*), la golondrina común (*Hirundo rustica*) y la alondra común (*Alauda arvensis*). Estas aves se observan con frecuencia en hábitats agrícolas y de matorral y suelen buscar alimento en la superficie del suelo. Otras aves avistadas en el lugar fueron dos ejemplares de cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*) y un águila calzada (*Hieraeetus pennatus*). También se avistó un busardo común (*Buteo buteo*). Durante el trabajo de campo no se observó la presencia de ninguna de las especies de aves protegidas potencialmente presentes según datos del Inventario Español de Especies Terrestres.

Por otro lado, se ha llevado a cabo una revisión bibliográfica exhaustiva, la cual no ha revelado indicios de restos arqueológicos en el emplazamiento.

Por tanto, desde una perspectiva ambiental, este subámbito no presenta ningún condicionante limitante para la instalación de la actividad propuesta.



## Sección 2. Repercusión de las Obras de Urbanización

El presente apartado analiza la repercusión que las modificaciones propuestas podrían tener sobre el entorno de este subámbito en el que se desarrolla el **Proyecto**.

### Situación actual

El Proyecto de Obras de Urbanización para adecuar la urbanización a la ordenación del **Sector**, ha sido redactado por AECOM DCS Spain, S.L. y se incluye en este **PIGA** con detalle de todas las obras necesarias para llevar a cabo esta ordenación y todas aquellas infraestructuras afectadas por la misma (red de alcantarillado, alumbrado, etc.)

### Modificación propuesta

Resulta necesaria la incorporación del mencionado proyecto constructivo, para la urbanización del **Sector** adaptado a la nueva reparcelación y distribución de este.

## T.V. MEMORIA DE ORDENACIÓN: SUBÁMBITO DE ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

### Capítulo 1. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la ordenación

#### Sección 1. Contexto

Las instalaciones del *Campus de Centros de Datos de Zaragoza* presentan unos requerimientos muy específicos de suministro de energía eléctrica para su funcionamiento. Para posibilitar el abastecimiento de esta energía, se han proyectado las líneas de suministro eléctrico de 132 kV (**Líneas AT**) con capacidad para aportar la energía eléctrica necesaria al *Campus*. Consta de los siguientes elementos de diseño:

- Situado en el término municipal de Zaragoza, su trazado consiste en dos tramos en doble circuito; un tramo subterráneo de 1.715 m de longitud y un segundo tramo aéreo de 16 m.
- La energía se aportará mediante un seccionamiento de línea existente LAAT 132 kV TORRERO-VALDECONSEJO, propiedad de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. mediante una línea aéreo-subterránea.
- El punto de conexión concedido se ubica en POLÍGONO 85, PARCELA 297, ZARAGOZA (ZARAGOZA) con coordenadas UTM [Huso 30, X: 675.137, Y: 4.608.253].

Así pues, las **Líneas AT** constituyen una infraestructura imprescindible para el funcionamiento del *Campus de Centros de Datos de Zaragoza* y, por ende, del **PIGA MSFT** por lo que su Proyecto integra la documentación que conforma este *Documento para Aprobación Inicial* del **PIGA MSFT** en el:

- *Tomo II.3. Documentación Técnica del Ámbito de actuación del Campus de Zaragoza. Libro D. Proyecto de Infraestructuras Exteriores, I. Proyecto de Infraestructuras Eléctricas, 1. Proyecto de Líneas de AT).*

#### Sección 2. Objetivos de la Ordenación

Este Título V. de esta Memoria Justificativa del *Planeamiento de Interés General del Campus de Centros de Datos de Zaragoza*, incluye la propuesta una ordenación, en términos urbanísticos, de aquellos suelos, exteriores al **Sector** urbanístico del *Campus de Centros de Datos de Zaragoza* afectados por la implantación de las **Líneas AT**. El objeto de esta ordenación es justificar, en el ámbito de implantación del Proyecto de las **Líneas AT**, la compatibilidad de las actuaciones proyectadas con el ordenamiento urbanístico vigente y la normativa aplicable, así como, complementando el planeamiento municipal vigente, legitimar y proteger, a futuro, el uso del suelo en el que se implanta.

#### Sección 3. Procedencia de la formulación de esta ordenación, oportunidad y conveniencia

El objetivo global del *Planeamiento de Interés General del Campus de Centros de Datos de Zaragoza* de “*adecuar convenientemente las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que regulan los terrenos incluidos en el ámbito territorial del **PIGA Zaragoza** a los requerimientos específicos de sus proyectos y actividades, para posibilitar así su implantación y desarrollo*” quedó debidamente argumentado en el Título I de esta Memoria Justificativa, así como la procedencia de su formulación

Además, se dan las siguientes circunstancias:

- Según detalla en el Capítulo 3 del apartado 3, más adelante, los usos de los suelos que han de albergar la implantación de las **Líneas AT** son compatibles, bajo el marco jurídico-urbanístico actual, con la actuación proyectada a lo largo de todo su trazado.
- Por otro lado, se entiende que la **DIGA Zaragoza**, del que forma parte el Proyecto Técnico de las **Líneas AT** legitima, en todo caso, las actuaciones necesarias para su implantación sin necesidad de ordenar, desde el planeamiento, el suelo afectado.

A la vista de estas premisas, se estima conveniente abundar específicamente en la procedencia de la formulación de la ordenación de los suelos afectados por las **Líneas AT**, por lo que, continuación, se enumeran los motivos fundamentales que sustentan su pertinencia:

- i. Los **PIGA** introducen elementos en infraestructura eléctrica no contemplados previamente en las planificaciones territoriales. Así, en aras de facilitar su planificación acorde al planeamiento de los municipios y con los condicionantes ambientales del territorio, se considera procedente la tramitación de un planeamiento específico que adecúe el planeamiento urbanístico de los municipios y posibilite la ejecución de estas infraestructuras, cuando estas no estén previstas, como es el caso.
- ii. Igualmente, la ordenación de los suelos favorecerá la calidad de la evaluación ambiental del conjunto de proyectos, al permitir una evaluación de tipo estratégico que evalúe globalmente las alternativas de conjunto y los efectos ambientales sinérgicos de los diferentes proyectos, tanto directos como indirectos, de modo coordinado con la evaluación ambiental ordinaria de los proyectos técnicos.
- iii. Finalmente, en correspondencia con la **DIGA Zaragoza**, esta ordenación establecerá la compatibilidad del Uso del Suelo con la infraestructura declarada de Interés General y legitimará, desde el planeamiento, las expropiaciones y/o imposiciones de servidumbres, así como ocupaciones temporales que resulten necesarias para la ejecución y funcionamiento de la infraestructura.

Por todo ello se considera adecuada y plenamente justificada la ordenación urbanística del suelo afectado por la implantación de las **Líneas AT**, que identificará las especificidades de las diferentes clases de suelo en su trazado y establecerá una ordenación pormenorizada coherente, respetando la ordenación estructurante establecida por el planeamiento general del municipio de Zaragoza, al tiempo que unificará criterios y definirá las condiciones de compatibilidad urbanística de instalación de la infraestructura. Todo ello acompañado con la debida justificación técnica y medioambiental que también se incluye en este *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*.

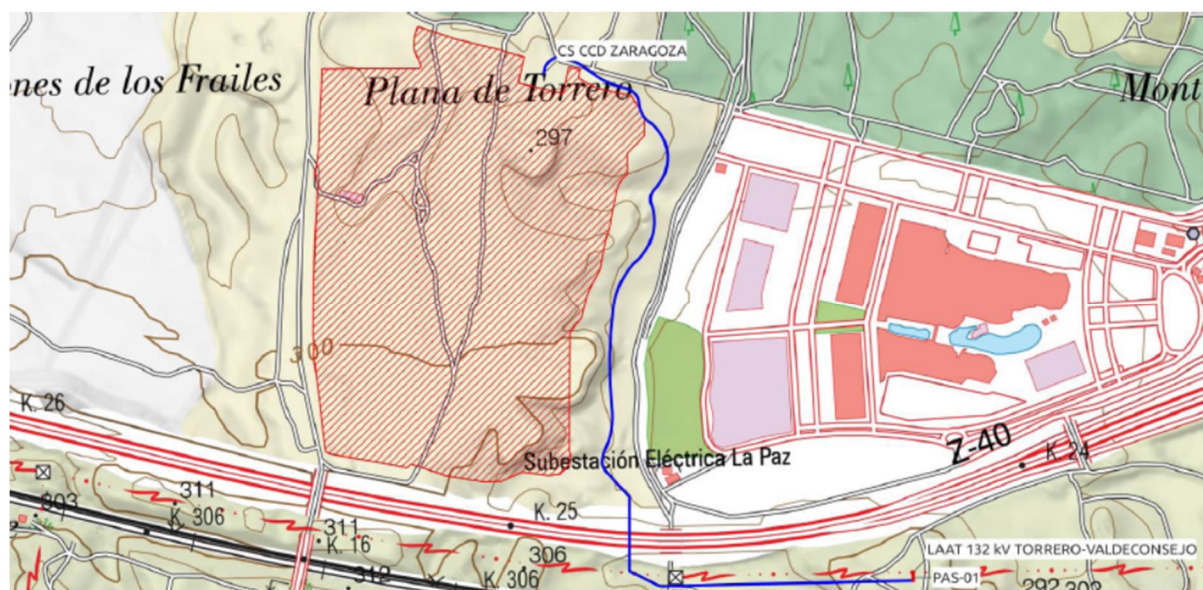
## Capítulo 2. Acotación geográfica, afecciones sectoriales y derechos afectados

### Sección 1. Acotación geográfica del subámbito de ordenación de Infraestructura Eléctrica

El área ordenada incluida en el **subámbito de ordenación de Infraestructura Eléctrica** es el que resulta de la implantación del trazado de las **Líneas AT** según constan sus características y trazado, en su correspondiente Proyecto Técnico, incluido, en el *Tomo II.3. Documentación Técnica del Ámbito de actuación del Campus de Zaragoza. Libro D. Proyecto de Infraestructuras Exteriores, I. Proyecto de Infraestructuras Eléctricas, 1. Proyecto de Líneas de AT*).

Según dicho Proyecto técnico, las **Líneas AT** discurren por el término municipal de Zaragoza a una altitud media de 300 m.s.n.m en dos tramos, un primer tramo subterráneo con un desarrollo de cerca de 1.715 m de longitud y un segundo tramo aéreo con un desarrollo de aproximadamente 16 m.

A los efectos de esta propuesta de ordenación, la delimitación del **subámbito de ordenación de Infraestructura Eléctrica** queda definido en la Documentación Gráfica (DG) en la sección 2. de este documento de *Planeamiento*.



**Figura 9. Trazado de la Línea AT sobre topográfico**

*Fuente: Proyecto de líneas de suministro 132kv "Day 1 del Campus de Centros de Datos de Zaragoza", Ingenostrum (2025)*

## Sección 2. Planeamiento Vigente afectado por la Ordenación

Bajo este epígrafe se analizan pormenorizadamente las circunstancias actuales del suelo incluido en el **subámbito de ordenación**, así como el estado de los desarrollos previstos por el Planeamiento General del Término Municipal por el que discurre.

### Término Municipal de Zaragoza

Tal y como se encuentra reflejado en el plano PO-INF.2 Planos de Ordenación - Infraestructuras. Red Eléctrica. L.A.T. Zaragoza de la sección 2. Documentación Gráfica (DG), el trazado de las **Líneas AT** discurre al sur del **Sector** atravesando la autovía de circunvalación Z-40.

De acuerdo con el planeamiento vigente del municipio, su recorrido se sitúa sobre terrenos con la siguiente clasificación de suelo:

- Suelo no Urbanizable Especial. Sectorial y Complementaria. Protección del Sistema de Comunicaciones e Infraestructuras – SNU ES (SCI)
- Suelo no Urbanizable Especial. Protección del Ecosistema Natural. Protección del Suelo Estepario – SNU EN (SE)

A la hora de definir el trazado de la red, se ha considerado el objetivo de ocupar terrenos de dominio público o titularidad pública, y alinearlos con vías de comunicación que forman parte del dominio público, así como fincas privativas de titularidad pública.

## Sección 3. Afecciones Sectoriales y relación de Bienes y Derechos afectados

Las *Afecciones Sectoriales y los Bienes y Derechos Afectados* por la implantación de las **Líneas AT** se recogen en la correspondiente separata incluida en el Proyecto Técnico, en su Capítulo 7. (Tomo II.3. Documentación Técnica del Ámbito de actuación del Campus de Zaragoza. Libro D. Proyecto de Infraestructuras Exteriores, I. Proyecto de Infraestructuras Eléctricas, 1. Proyecto de Líneas de AT).

## Capítulo 3. Descripción de la ordenación

### Sección 1. Determinaciones

#### a) Delimitación

La delimitación del área del **subámbito de ordenación** afectada por la implantación de las infraestructuras exteriores de suministro de energía eléctrica y regulada bajo este *Planeamiento de Interés General* es la que consta en los *Planos de Ordenación* que se incluyen en la sección 2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (DG) de este Documento de Planeamiento de Interés General del Campus de Centros de Zaragoza.

#### b) Uso

Esta propuesta de ordenación otorgará a los suelos incluidos dentro de la *Delimitación* de su área, el uso **Red de Infraestructuras Eléctricas**, cuyo uso principal es el de *transporte y distribución de energía eléctrica*.

A los efectos del presente *Planeamiento de Interés General* y de la calificación de los suelos comprendidos en el *Área de Ordenación de la Infraestructura Eléctrica exterior del PIGA Zaragoza*, se define el uso de **Red de Infraestructuras eléctricas** como el “*Conjunto de actividades, instalaciones y construcciones destinadas a la generación, transporte y distribución de energía eléctrica*”.

Este uso se incorporará a los definidos en las *Normas Urbanísticas* del término municipal afectado, incorporándolo a la calificación existente como uso pormenorizado compatible.

### Sección 2. Adecuación al Planeamiento General afectado. Compatibilidad urbanística del uso

En el Capítulo 2 del Punto 2, Título IV de esta memoria, quedó analizado el planeamiento vigente en el área afectada por la ordenación, indicándose la Clasificación y Calificación actuales del Suelo.

Realizado ese análisis, este apartado aborda la compatibilidad urbanística del Uso **Red de Infraestructuras Eléctricas** respecto de las circunstancias urbanísticas actuales del suelo afectado.

#### Compatibilidad urbanística del Uso con la Clasificación del Suelo afectado en el Término Municipal de Zaragoza

El municipio de Zaragoza cuenta con *Plan General de Ordenación Urbana* (en adelante, **PGOUZ**) aprobado definitivamente el 31 de mayo de 2001. Su último Texto Refundido (vigente), aprobado con fecha 26 de julio de 2024, se toma como documento de referencia en la redacción de este planeamiento.

El suelo incluido simultáneamente en el **subámbito de ordenación de Infraestructura Eléctrica** y el término municipal de Zaragoza, tiene, actualmente, la siguiente Clasificación:

- Suelo No Urbanizable Especial. Sectorial y Complementaria. Protección del Sistema de Comunicaciones e Infraestructuras – SNU ES (SCI)
- Suelo no Urbanizable Especial. Protección del Ecosistema Natural. Protección del Suelo Estepario – SNU EN (SE)

En particular, en relación con el *Suelo No Urbanizable*, según el Título Sexto del **PGOUZ** donde se establece el *Régimen del Suelo No Urbanizable*, se especifica en el artículo 6.1.18. que, *en las categorías del suelo no urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes de la calificación del suelo que en función suya se les haya asignado, podrán autorizarse, conforme al procedimiento especial descrito por la ley de urbanismo de Aragón, las siguientes construcciones e instalaciones:*

- a) *Construcciones e instalaciones que puedan ser consideradas de interés público y deban emplazarse en el medio rural.*

### SECCIÓN 3. Sección 3. Alternativas, características y justificación del modelo elegido

Tanto en el capítulo 4 del **Estudio Ambiental Estratégico** del **PIGA** como en el **Estudio de Impacto Ambiental** de las líneas eléctricas se analizan distintas alternativas para el trazado de la infraestructura exterior de energía requerida para el funcionamiento del *Campus de Centros de Datos de Zaragoza*.

En los citados documentos se justifica y concluye que la mejor alternativa desde el punto de vista ambiental es el trazado que recoge este Planeamiento de Interés General.



## T.VI. MEMORIA DE ORDENACIÓN: SUBÁMBITO DE ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE FIBRA ÓPTICA

### Capítulo 1. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la ordenación

#### Sección 1. Contexto

*Ordenación Urbanística del subámbito de ordenación de Infraestructura de Fibra Óptica dentro del Planeamiento del PIGA MSFT*

La propuesta de Ordenación Urbanística de los suelos afectados por la implantación del **PIGA MSFT** se concreta en los tres *Planeamientos de Interés General de La Muela, Villamayor de Gállego y Zaragoza* (que se incluyen en los Tomos II.1, II.2 y II.3, Libros A del *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*).

Dichos *Planeamientos* posibilitarán, desde el punto de vista urbanístico, la implantación de los *Proyectos de los Campus de Centros de Datos de La Muela, Villamayor de Gállego y Zaragoza* que fueron, previamente, Declarados de Interés Autonómico con General<sup>4</sup>.

Previéndose ya, en la descripción de los Proyectos a los que cada una de las *Declaraciones de Interés* obtenidas refiere, la necesidad futura del funcionamiento interconectado de los tres *Campus*, la *Infraestructura de Fibra Óptica del PIGA MSFT* (en adelante **Infraestructura de FO**) se considera un elemento imprescindible para el funcionamiento de los tres *Campus* y, por ende, del **PIGA MSFT**.

Así, en tanto que la **Infraestructura de FO** sirve de manera simultánea a los tres *Campus*, la *Ordenación Urbanística* de los suelos por ella afectados (es decir, los integrantes del **subámbito de ordenación de Infraestructura de Fibra Óptica**), esta se vincula por igual a los tres *Planeamientos de Interés General* correspondientes a los tres *Campus de Centros de Datos* que componen el **PIGA MSFT**.

#### Proyecto de FO

La Ordenación Urbanística que aquí se propone se ha desarrollado tomando como base el Proyecto Técnico que se incluye en el *Tomo III*. de este *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*.

De acuerdo con el mencionado Proyecto, la **Infraestructura de FO** comprende una serie de tendidos, canalizaciones e instalaciones, vinculados entre sí por diferentes rutas, cuyo objetivo es garantizar un servicio continuo y estable de intercambio de datos entre los *Campus*. A continuación, se sintetizan las características técnicas generales del Proyecto:

- El trazado total de la **Infraestructura de FO** tiene una longitud total aproximada de **179.326,00 metros** compuesto por **cuatro rutas** diferenciadas por colores (*Amarilla: 48.395,00 m, Roja: 39.089,00 m; Azul: 45.561,00 m y Verde: 46.291,00 m*)
- Dicho trazado afecta Suelo de seis términos municipales (Zaragoza, La Muela, Villamayor de Gállego, María de Huerva, Cadrete y Cuarte de Huerva) todos ellos situados en la Provincia de Zaragoza. Comunidad Autónoma de Aragón.

---

<sup>4</sup> El 20 de diciembre de 2023, el Gobierno de Aragón acuerda la Declaración de Inversión de Interés Autonómico con Interés General del Proyecto "Nuevo Campus de Centros de Datos Microsoft, en la Fase 5 del Polígono "Centro Vía" promovido por Microsoft 7724 Spain, SLU

El 3 de julio de 2024, el Gobierno de Aragón acuerda la Declaración de Inversión de Interés Autonómico con Interés General del Proyecto "Campus de Centros de Datos Microsoft" en el término municipal de Villamayor de Gállego (Zaragoza)

El 28 de febrero de 2025, el Gobierno de Aragón acuerda la Declaración de Inversión de Interés Autonómico con Interés General del Proyecto "Campus de Centros de Datos Microsoft" en el término municipal de Zaragoza (Zaragoza),

- La canalización se realizará mediante dos tubos PEAD Ø40mm y un ducto con 7 microductos en su interior de Ø16mm por donde se instalará el futuro cable. En los tramos donde las rutas de fibra óptica compartan tramos de obra civil se instalarán dos multiductos.
- Las obras necesarias realizar este trazado se componen de
  - Construcción de 58 arquetas prefabricadas de tipo D y 383 arquetas tipo H.
  - -Construcción de 157.288 metros de canalización, 16.471 metros de canalización convencional.
  - Ejecución de 1.984 metros de perforación horizontal dirigida.
  - Instalación de 3.583 metros de tubo metálico adosado a estructura.
  - Tendido de 242.768 metros de cable de fibra óptica por canalización

## Sección 2. Objetivos de la Ordenación

La Sección “Ordenación Urbanística del subámbito de ordenación de Infraestructura de Fibra Óptica de la que forma parte esta Memoria Justificativa, incluye la propuesta **ordenación, en términos urbanísticos**, de aquellos suelos, exteriores a los **Sectores** urbanísticos de los *Campus de Centros de Datos de La Muela, Villamayor de Gállego y Zaragoza* y afectados por la implantación de la **Infraestructura de FO**.

Así pues, el objeto de este documento es justificar, en el ámbito de implantación del *Proyecto de Infraestructuras de FO*, la compatibilidad de las actuaciones proyectadas con el ordenamiento urbanístico vigente y la normativa aplicable, así como, complementando el planeamiento municipal vigente, legitimar y proteger, a futuro, el Uso del Suelo por el que discurren. En ningún caso se genera derecho a aprovechamiento urbanístico alguno en el presente subámbito, quedando destinado únicamente a la localización e implantación de redes de infraestructura de conexión exterior.

## Sección 3. Procedencia de la formulación de esta ordenación, oportunidad y conveniencia

La procedencia, oportunidad y conveniencia de la formulación de cada uno de los tres *Planeamientos de Interés General*, a los que refiere y en los que se ampara la presente propuesta de Ordenación Urbanística, se justifica debidamente en sus respectivas Memorias Justificativas.

No obstante, se estima conveniente abundar en la procedencia de la formulación de esta Ordenación de los suelos afectados por la **Infraestructura de FO**, tanto que:

- Por un lado, los tres *Planeamientos de Interés General* que componen el PIGA MSFT justifican su redacción en el objetivo de “*adecuar convenientemente las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que regulan los terrenos incluidos en sus respectivos ámbitos territoriales a los requerimientos específicos de sus proyectos y actividades, para posibilitar así su implantación y desarrollo*”. Sin embargo, la sola aprobación del *Proyecto de FO* de manera conjunta con el PIGA MSFT ya legitimaría las actuaciones necesarias para la implantación de la **Infraestructura de FO** sin necesidad de ordenar, desde el Planeamiento, el Suelo afectado por ella.
- Además, se da la circunstancia de que, habiéndose diseñado cuidadosamente el trazado de las canalizaciones bajo el criterio de mínima afectación, los usos de los suelos que han de albergar la implantación de la **Infraestructura de FO** son compatibles, bajo el marco jurídico-urbanístico actual, con la actuación proyectada a lo largo de todo su trazado.

En este contexto, la redacción de este documento de ordenación urbanística viene motivado por las siguientes consideraciones:

- i. Por un lado, se tiene en cuenta que la ordenación favorecerá una mayor adecuación de su tramitación urbanística para el caso de infraestructuras de implantación supramunicipal, como también es el caso (en tanto que la Infraestructura de **FO** incide sobre **seis términos** municipales (**Zaragoza, La Muela, Villamayor de Gállego, María de Huerva, Cadrete y Cuarte de Huerva**), donde resulta procedente un instrumento homogeneizador de las determinaciones de ordenación sobre el planeamiento general existente en cada municipio frente a las limitaciones de aplicar diferentes procedimientos de calificación urbanística común para la autorización de esos usos.

- ii. Igualmente, la ordenación de los suelos favorecerá la calidad de la evaluación ambiental del conjunto de proyectos, al permitir una evaluación de tipo estratégico que evalúe globalmente las alternativas de conjunto y los efectos ambientales sinérgicos de los diferentes proyectos, tanto directos como indirectos, de modo coordinado con la evaluación ambiental ordinaria de los proyectos técnicos.
- iii. Finalmente, en correspondencia con las **DIGA** de los **PIGA La Muela, Villamayor de Gállego y Zaragoza**, esta ordenación protegerá la compatibilidad del Uso del Suelo con la infraestructura declarada de Interés General frente a eventuales modificaciones normativas que pudieran afectarle y legitimará, desde el planeamiento, las expropiaciones y/o imposiciones de servidumbres, así como ocupaciones temporales que resulten necesarias para la ejecución y funcionamiento de la **Infraestructura de FO**.

Por todo ello se considera adecuada y plenamente justificada la Ordenación Urbanística del Suelo afectado por la implantación de la **Infraestructura de FO**, que identificará las especificidades de las diferentes clases de suelo en su trazado y establecerá una ordenación pormenorizada coherente, respetando la ordenación estructurante establecida por el planeamiento general de cada municipio, al tiempo que unificará criterios y definirá las condiciones de compatibilidad urbanística de instalación de la infraestructura, todo ello acompañado con la debida justificación técnica y medioambiental que también se incluye en este *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*.

## Capítulo 2. Acotación geográfica, afecciones sectoriales y derechos afectados

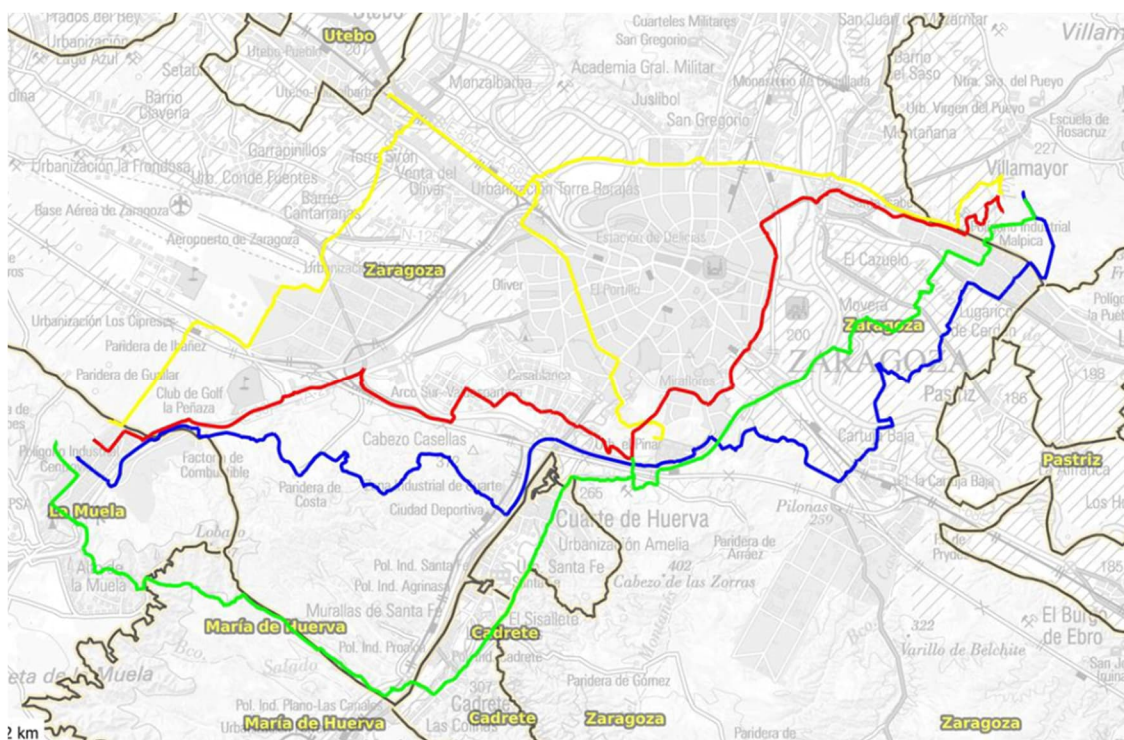
### Sección 1. Acotación geográfica del subámbito de ordenación de Infraestructura de Fibra Óptica

El trazado de la **Infraestructura de FO** discurre por los **términos municipales de Zaragoza, La Muela, Villamayor de Gállego, María de Huerva, Cadrete y Cuarte de Huerva**, situados en la provincia de Zaragoza, Aragón.

Las características del trazado, así como las y coordenadas de la **Infraestructura de FO** constan en su correspondiente Proyecto Técnico, incluido en el *Tomo III* de este *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*.

La **Infraestructura de FO** discurrirá bajo rasante a lo largo de todo su trazado (**179.326,00 m**) en zanjas de profundidad variable entre 0,65 m y 1,00 m de profundidad y ocupando una franja con un ancho medio de 0,25 m (0,125 m a cada lado del eje definido por las coordenadas del trazado). A lo largo del trazado, se realizarán puntualmente otros tipos de canalización (como el horizontal) para resolver cruzamientos con otras infraestructuras y se ubicarán diversos tipos de arquetas, necesarias para resolver los enlaces y practicar los registros según los requerimientos técnicos según se detalla en el *Proyecto de FO*.

A los efectos de esta propuesta de ordenación, la delimitación del **subámbito de ordenación de Infraestructura de Fibra Óptica** queda definido en la **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (DG)** de la sección 2. de este documento de adecuación urbanística.



**Figura 10. Trazado de las líneas integrantes de la Infraestructura de FO (en amarillo, rojo, verde y azul) sobre plano de delimitación de términos municipales**

*Fuente: Proyecto de Infraestructura de FO del PIGA MSFT "*

*Lyntia (2025)*

## Sección 2. Afecciones Sectoriales y relación de Bienes y Derechos afectados

Las Afecciones Sectoriales y los Bienes y Derechos afectados por la implantación de la **Infraestructura de FO** se recogen en la correspondiente separata incluida en el Proyecto Técnico, en su Capítulo 4. (ver *Tomo III. Proyecto de Infraestructura de FO del Documento para Aprobación Inicial del **PIGA MSFT***).

## Capítulo 3. Descripción de la ordenación

### Sección 1. Determinaciones

#### a) Delimitación

La delimitación del área de ordenación afectada por la implantación de las infraestructuras exteriores de fibra óptica y regulada bajo este *Planeamiento de Interés General* es la que consta en los *Planos de Ordenación* que se incluyen en la sección 2. de la *DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (DG)* de este *Documento de Planeamiento de Interés General del Campus de Centros de Datos de Zaragoza*.

#### b) Uso

Esta propuesta de Ordenación otorgará a los Suelos incluidos dentro de la Delimitación de su área de ordenación, el uso **Red de Infraestructuras de Fibra Óptica**, cuyo uso principal es el de *transporte y distribución de datos*.

A los efectos del presente *Planeamiento de Interés General* y de la calificación de los suelos comprendidos en el *Área de Ordenación de la Infraestructura Eléctrica exterior del PIGA Zaragoza*, se define el uso de **Red de Infraestructuras de Fibra Óptica** como el “*Conjunto de actividades, instalaciones y construcciones que facilitan la transmisión de datos en forma de impulsos luminosos a alta velocidad y con gran capacidad (normalmente a través de fibras de vidrio o plástico)*”

Este uso se incorporará a los definidos en las *Normas Urbanísticas* de los términos municipales afectados (Zaragoza, La Muela, Villamayor de Gállego, María de Huerva, Cadrete y Cuarte de Huerva), incorporándolo a la calificación existente como uso pormenorizado compatible

### Sección 2. Alternativas, características y justificación del modelo elegido

Tanto en el Estudio Ambiental Estratégico (EAE) del **PIGA MSFT** como en el Estudio de Impacto Ambiental de la **Infraestructura de FO** se analizan distintas alternativas para el trazado de la infraestructura de **FO** del **PIGA MSFT**.

En los citados documentos se justifica y concluye que la mejor alternativa desde el punto de vista ambiental es el trazado que recogen los *Planeamiento de Interés General* en los que se ampara esta ordenación.



## 1.2. DN-NU NORMAS URBANÍSTICAS

## DN-NU. NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN EN EL SUBÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL SECTOR-SG

### T.I.DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1. Objeto

Las presentes *Normas Urbanísticas* son parte integrante del documento de *Planeamiento de Interés General*, mediante el que se ordena pormenorizadamente el **subámbito de ordenación del Sector-SG** al que afecta, para la implantación de un campus de industrias tecnológicas de la información y la comunicación y tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones, públicos y privados del **Sector** "Campus de Centros de Datos de Zaragoza" a que se refieren; y aquellos adscritos a éste pertenecientes a *Sistemas Generales* exteriores.

Regulan, asimismo, las condiciones de uso de los terrenos exteriores al **Sector** que quedan afectados por obras de conexión necesarias con los sistemas de infraestructuras procedentes.

#### Artículo 2. Ámbito

Las presentes *Normas Urbanísticas* regularán el régimen de uso del suelo y las edificaciones que se realicen en el ámbito territorial afectado por esta modificación del planeamiento. A saber, en el **subámbito de ordenación del Sector-SG** del *Plan de Interés General de Aragón "Nuevo Campus de Centros de Datos de Microsoft"*, situado en el término municipal de Zaragoza (**PIGA Zaragoza**).

#### Artículo 3. Subsidiariedad

La reglamentación que se establece en las presentes *Normas* se entiende subordinada a las disposiciones contenidas en instrumentos legales de orden superior. Por su parte, el **PGOUZ** será de aplicación subsidiaria en todo lo no especificado por las presentes *Normas Urbanísticas* y que no resulte contrario a la finalidad del **PIGA**.

#### Artículo 4. Vigencia y ejecutividad

Sin perjuicio de las modificaciones que pudieran impulsarse respecto del **PIGA**, conforme a lo dispuesto en el **TRLOTA** y en el **TRLUA**, su vigencia será indefinida y su eficacia se iniciará tras la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, así como del texto íntegro de sus normas.

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

Los proyectos de edificación aprobados con carácter básico en la aprobación definitiva del **PIGA**, adquirirán la condición de proyectos directamente ejecutables cuando el proyecto ejecutivo de edificación obtenga informe técnico favorable por parte del centro directivo competente del Gobierno de Aragón y sea aprobado por el Gobierno de Aragón.

#### Artículo 5. Alcance

Estas *Normas* se redactan conforme a lo dispuesto en el artículo 7.2.15 de las **NNUU** del **PGOUZ** y al artículo 61 *Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana* (aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio); y reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada en cuanto a:

- a) Generalidades y terminología de conceptos.
- b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:
  - Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
  - Estudios de Detalle.

- Parcelaciones.
- Proyectos de Urbanización.
- c) Normas de Edificación, con referencia a:
  - Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
  - Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estéticas, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.
  - Normas particulares de cada zona.

#### **Artículo 6. Interpretación**

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

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

#### **Artículo 7. Terminología y conceptos**

En lo no contemplado específicamente en las presentes *Normas Urbanísticas* se aplicarán las definiciones de conceptos recogidas en el **PGOUZ** o, en su caso, en los documentos que lo complementen o modifiquen según corresponda en cada caso, siempre que tales definiciones o documentos no contradigan la finalidad del presente **PIGA**.

## T.II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### Artículo 8. Clasificación y definición del Sector objeto de ordenación

Constituyen el **Sector** "Campus de Centros de Datos de Zaragoza" los terrenos delimitados como tales en el Plano de Ordenación PO.1 ZONIFICACIÓN. CALIFICACIONES PORMENORIZADAS de la DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (DG) de este documento de planeamiento; clasificados por el vigente **PGOUZ** como **SUZ** y, en una menor extensión, como **SGUZ** y **SU**.

La superficie total del **Sector** cuyo ámbito es objeto de esta ordenación pormenorizada es de **552.722,11** m<sup>2</sup>s.

Asimismo, se adscriben al **Sector** los terrenos correspondientes a *Sistemas Generales* (**17.265,92** m<sup>2</sup>s) dispuestos a lo largo del viario de circunvalación Z-40 (clasificados por el **PGOUZ** como **SNU ES (SCI)**) que discurre adyacente al lindero sur del nuevo **Sector**.

### Artículo 9. Calificación del suelo

La calificación del suelo y la pormenorización de los usos previstos se define en el Título V. del apartado 1.1. *DN-MJ Memoria Justificativa* de este documento; y se grafía en el Plano de Ordenación PO.1 de la DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (DG) contenida igualmente en este documento de planeamiento.

La calificación del suelo propuesta por este *Planeamiento* queda establecida del siguiente modo:

- Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes (**DV-ZV**)
- Zona de Reserva de Infraestructuras (**DI-SU**)
- Sistema Local de Red Viaria (**DI-VI**)
- Zona de Edificación Industrial - Tecnologías de la Información y la Comunicación (**EI-TIC**)
- Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (**SG-SCI**)

#### Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes (DV-ZV)

Esta zona es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Zaragoza, si bien su conservación correrá a cargo de la Entidad Urbanística de Conservación constituida a tales efectos, en los términos establecidos en la correspondiente propuesta del Convenio que se incluye en el *Libro F del Tomo II.3* de este *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*. Está integrada por las parcelas DV-ZV/ZV1 a 3, con una superficie total de **74.544,93** m<sup>2</sup>s.

#### Zona de Reserva de Infraestructuras (DI-SU)

En estas zonas se localizan las infraestructuras técnicas de la urbanización. En virtud de ello, los diferentes espacios de esta zona son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Zaragoza, si bien su conservación correrá a cargo de la Entidad Urbanística de Conservación constituida a tales efectos, en los términos establecidos en la correspondiente propuesta de Convenio que se incluye en el *Libro F del Tomo II.3* del *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*. Esta zona está integrada por las parcelas DI-SU/IS1 a 3, con una superficie total de **2.553,10** m<sup>2</sup>s.

#### Sistema Local de Red Viaria (DI-VI)

Esta zona es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Zaragoza, si bien su conservación correrá a cargo de la Entidad Urbanística de Conservación constituida a tales efectos, en los términos establecidos en la correspondiente propuesta del Convenio que se incluye en el *Libro F del Tomo II.3* del *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*. Está conformada por los suelos de dominio y uso público destinados a la circulación de peatones y vehículos, con una superficie total de **44.481,33** m<sup>2</sup>s, en la que se incluyen **16.598,44** m<sup>2</sup>s de reserva viaria.

#### Zona de Edificación Industrial - Tecnologías de la Información y la Comunicación (EI-TIC)

El uso de los suelos incluidos en esta zona, de carácter privado, se destina a albergar instalaciones industriales relacionadas con las *Tecnologías de la Información y la Comunicación*, según figuran en las *Normas Urbanísticas* que incluye este documento de *Planeamiento*. Esta zona se concentra en una única parcela EI-TIC/C1, con una superficie total de **431.142,75** m<sup>2</sup>s.

Para la regulación del desarrollo edificatorio de los terrenos incluidos en esta zona se ha generado una ordenanza específica (**EI-TIC**), adaptada a la naturaleza de la actividad relacionada con la de industria de nuevas tecnologías que se pretende implantar mediante este **PIGA**; así como a las especiales características de la tipología edificatoria singular de los edificios e instalaciones que albergará.

### **Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SG-SCI)**

El *Sistema General* exterior **SG-SCI** que se adscribe al **Sector** a efectos de su obtención a lo largo de su límite sur, está formado por cuatro (4) parcelas SG-SCI/PI1 a 4 que suman una superficie total de **17.265,92 m<sup>2</sup>** objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Zaragoza, que pasará a formar parte de la infraestructura general de Zaragoza vinculada a la Z-40 (Cuarto Cinturón).

### **Artículo 10. Condiciones particulares del Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes (DV-ZV)**

Para lograr la continuidad ecológica del sistema, estas zonas **DV-ZV** se integrarán, adoptando las medidas de regeneración, mejora y seguridad que sean precisas. Dentro del sistema de zonas verdes, tendrán una función y un tratamiento singular las de acompañamiento de los cauces fluviales y las de transición a la estepa, donde se perseguirá el mayor grado de naturalidad que sea compatible con su función social.

Las áreas destinadas a parque de zona inundable como zona verde ligada al sistema fluvial se acondicionarán y restaurará con especies vegetales autóctonas, seleccionando aquellas propias de la zona, que mejoren el hábitat para los polinizadores, y no supongan alteración de la funcionalidad del barranco. Se admitirán en ella las instalaciones propias de parques y jardines incluidas las canalizaciones para la recogida y evacuación de aguas pluviales. Se permite, asimismo, motivadamente, la instalación de ciertos elementos de apoyo a la infraestructura del *Campus*, como antenas, instalaciones eléctricas, etc.

### **Artículo 11. Condiciones particulares de la Zona de Reserva de Infraestructuras (DI-SU) y del Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SG-SCI)**

Los usos admitidos en la zona **DI-SU** serán únicamente los propios de la infraestructura técnica de la urbanización, tales como lagunas de regulación y laminación de aguas pluviales, depósitos de regulación, centros de transformación y distribución de energía eléctrica o estaciones de bombeo y plantas de tratamiento de aguas. Los espacios libres no ocupados por las infraestructuras se tratarán como zonas verdes de condiciones análogas a las de uso público.

Los usos admitidos en la zona **SG-SCI** serán únicamente los propios de la infraestructura general de Zaragoza vinculada a la Z-40 (Cuarto Cinturón). Los espacios libres no ocupados por las infraestructuras se tratarán como zonas verdes de condiciones análogas a las de uso público.

### **Artículo 12. Reparcelación y parcelación**

La ejecución jurídica del suelo se llevará a cabo mediante la aprobación del Proyecto de Reparcelación derivado del presente *Planeamiento*, e incluido en este **PIGA**, que definirá la nueva estructura parcelaria, siempre con dimensiones superiores a las fijadas como mínimas en estas *Normas Urbanísticas*.

Se admite la posibilidad de realizar parcelaciones urbanísticas posteriores dentro del ámbito del **PIGA**. A efectos de estas *Normas Urbanísticas*, se entenderá por parcelación urbanística la agrupación, segregación o división simultánea o sucesiva de terrenos en lotes que puedan dar lugar a fincas registrales independientes, susceptibles de edificación o uso urbanístico.

Toda actuación de parcelación deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) La parcelación solo podrá llevarse a cabo cuando exista edificabilidad remanente, conforme a la norma zonal aplicable, en la parcela original o matriz.
- b) Deberán respetarse los parámetros urbanísticos mínimos y las determinaciones establecidas en la norma zonal correspondiente.
- c) Se respetarán las determinaciones de parcela mínima establecidas en las presentes *Normas Urbanísticas*. No obstante, excepcionalmente, podrán autorizarse segregaciones de superficie inferior a la parcela mínima cuando se destinen exclusivamente a infraestructuras técnicas tales como centros de

transformación eléctrica, antenas de telecomunicaciones o estaciones de regulación de servicios urbanos, siempre que se justifique su necesidad y se obtenga la correspondiente licencia urbanística.

- d) Las nuevas parcelas resultantes deberán configurarse conforme a las previsiones del Proyecto de Urbanización. En caso de que sea necesario ejecutar obras para la provisión de nuevos accesos rodados u otras modificaciones en la urbanización, los costes derivados serán asumidos exclusivamente por los beneficiarios directos de dichas actuaciones.
- e) Las infraestructuras comunes que no puedan ser individualizadas deberán gestionarse de forma mancomunada. Para ello, se establecerá un único punto de conexión a las redes públicas, conforme a lo previsto en el Proyecto de Urbanización.

### Artículo 13. Titularidad del suelo

Constituirán suelo público, con carácter permanente, el conjunto de terrenos calificados como:

- Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes (**DV-ZV**);
- Zona de Reserva de Infraestructuras (**DI-SU**);
- Sistema Local de Red Viaria (**DI-VI**); y el
- Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (**SG-SCI**).

Constituyen suelos privados o privatizables, los susceptibles de aprovechamiento urbanístico lucrativo, es decir, los incluidos en la:

- Zona de Edificación Industrial - Tecnologías de la Información y la Comunicación (**EI-TIC**).

### Artículo 14. Unidades de ejecución y sistema de actuación

Se configura una única unidad de ejecución que se desarrollará mediante el sistema de expropiación, sin perjuicio de la previsión de ejecución por fases, en cuanto a la obra urbanizadora, según se contempla en el específico Proyecto de Urbanización integrado en este **PIGA**, o en las aprobaciones parciales por unidades funcionales que pudieran llevarse a cabo.

### Artículo 15. Estudios de Detalle

No será preceptiva la tramitación de Estudios de Detalle en caso de que el Proyecto de Edificación se extienda a una parcela completa de las definidas en el Proyecto de Reparcelación, salvo que se prevea la subdivisión de las manzanas mediante la creación de nuevos viales privados.

### Artículo 16. Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización correspondiente a este *Planeamiento de Interés General*, se redacta e incluye en este **PIGA** y se tramita simultáneamente junto con el resto de documentación urbanística que lo integra. Se configura como un proyecto único de urbanización referido a la totalidad de las obras a ejecutar en los terrenos incluidos en el **Sector**, así como las conexiones exteriores al mismo, sin perjuicio de su ejecución por fases para su ajuste a la progresiva implantación de las actividades y de la consideración diferenciada que proceda (tales como obras de urbanización del **Sector**, o de infraestructuras, o sistemas generales supralocales).

Se podrán ejecutar simultáneamente las obras de edificación y urbanización, una vez aprobado definitivamente el **PIGA** que contenga los Proyectos de Edificación, Urbanización, Reparcelación y Convenio de Gestión Urbanística.

Como garantía del cumplimiento de los deberes urbanísticos asumidos, la entidad promotora no podrá iniciar su actividad en tanto no se hayan ejecutado las obras de urbanización del ámbito o de la fase correspondiente.

### Artículo 17. Proyectos de Edificación

Los proyectos constructivos de la edificación en el ámbito de las parcelas de usos lucrativos, así como los correspondientes a la urbanización y el acondicionamiento de los espacios libres privados dispuestos en las mismas, se incluyen y tramitan junto con el resto de los documentos que integran este **PIGA**. Las autorizaciones



urbanísticas de dichos proyectos que se incorporen como documentos integrantes de éste, se producirán mediante la aprobación del **PIGA**, en aplicación de lo previsto en los artículos 44 y 47 del **TRLOTA**.

## T.III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### Capítulo 1. Condiciones técnicas de las edificaciones en relación con la red viaria

#### Artículo 18. Alineaciones

Se entiende por alineaciones las líneas definidas por el borde exterior de las aceras del sistema viario de tráfico rodado. La posición de las edificaciones respecto a la alineación oficial, establecida en el Plano de Ordenación PO.3 RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES de la DG contenida en el apartado 2.2. del Tomo II.1 del Documento para Aprobación Inicial del **PIGA MSFT**, será la que derive de las determinaciones en cuanto a retranqueos, fijados para cada zona y subzona. En los casos en que la línea de edificación no coincida con el límite de parcela, el espacio comprendido entre ambas podrá ser utilizado para rampas, accesos, viales propios, áreas de estacionamiento privado, espacios libres, zonas verdes u otros usos que no requieran de edificación sobre rasante, con las excepciones determinadas para cada zona.

#### Artículo 19. Aparcamientos

La dotación de plazas de aparcamiento previstas en el interior de las parcelas privativas se ajustará al cumplimiento de las siguientes determinaciones:

- a) Respecto de las parcelas incluidas en las Redes Generales y Locales: *Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes (DV-ZV)*, *Zona de Reserva de Infraestructuras (DI-SU)*, *Sistema Local de Red Viaria (DI-VI)* y *Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SG-SCI)*: No se establece una dotación mínima.
- b) Respecto de las parcelas de usos productivos (**EI-TIC**): Se dispondrá el número de plazas en espacio privado en relación con las necesidades específicas de la actividad que en éste se desarrolle.

c)

## Capítulo 2. Condiciones comunes a las distintas zonas

### Artículo 20. Cómputo de la edificabilidad

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

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

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

### Artículo 21. Ocupación

Se entiende que un suelo está ocupado por la edificación cuando sobre él existe cualquier tipo de construcción, ya sea en cuerpo cerrado o destinado a porches y terrazas en planta baja que dispongan de techo. Se exceptúan, caminos y vías de circulación.

### Artículo 22. Altura de la edificación

La altura de los edificios es la distancia vertical medida desde el nivel del suelo acabado en la planta baja de los mismos a la cornisa de la edificación. Se entiende la cornisa como el encuentro entre la fachada y el punto superior del forjado último del edificio, sin computar petos o elementos auxiliares.

La posición del forjado de planta baja deberá cumplir, simultáneamente, las siguientes condiciones:

- a) No quedará por debajo de la rasante del terreno en el perímetro exterior de la edificación en ninguno de sus puntos.
- b) No superará, en ninguno de sus puntos, la distancia de 1,00 m por encima de dicha rasante del terreno.

### Artículo 23. Sótano

Se considera como planta sótano toda planta enterrada o semienterrada siempre que el forjado de su techo se sitúe a menos de un metro por encima del plano de rasante. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de un metro sobre el plano de rasante tendrá la consideración de planta baja tenga o no aberturas de iluminación y ventilación.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente para usos de almacenaje y para albergar los elementos destinados a infraestructura técnica, siempre que posean adecuadas condiciones de ventilación. Se prohíbe su uso como locales de trabajo, salvo que se dispongan huecos de ventilación con una superficie mínima de 1/8 de la superficie del local.

### Artículo 24. Cerramientos de parcelas

En el caso de que se proyecten cerramientos de las parcelas, que no son exigibles, no podrán ser opacos a vistas en una altura superior a 1,50 m, pudiendo llegar hasta un total de 3,00 m de altura máxima mediante barandillas, verjas u otros elementos permeables a vistas y, también, mediante elementos vegetales, aunque estos no resulten permeables a vistas.

## Artículo 25. Condiciones estéticas

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

El proyecto de la edificación definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores. Los proyectos de edificación, o proyectos de urbanización interior complementaria, incluirán el tratamiento de los espacios exteriores de las parcelas no ocupados por la edificación y se pavimentarán adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra.

Las cubiertas y lucernarios deberán tratarse como una fachada más del edificio y se utilizarán soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

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

## Artículo 26. Condiciones higiénico-sanitarias

Respecto a los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado se estará a lo dispuesto en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado. Respecto de los vertidos a dominio público hidráulico, se estará a lo dispuesto en el R.D. 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 846/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el *Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, que desarrolla los Títulos preliminares, I, IV, V, VI y VIII, de la Ley 29/1985, de 2 de agosto de Aguas y el R.D. 1620/2007, 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas, 2.1, 2.2 y 2.3, Anexo I.A.; además de cualesquiera otras determinaciones obligatorias contenidas en Normativas Sectoriales.

## Capítulo 3. Condiciones de los Sistemas Locales (DV-ZV, DI-SU y DI-VI)

### Artículo 27. Condiciones generales

Las condiciones de los *Sistemas Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes (DV-ZV)*, *Zonas de Reserva de Infraestructuras (DI-SU)*, *Sistema Local de Red Viaria (DI-VI)* serán, en lo no contemplado en el presente documento, las previstas en normativa del **PGOUZ**.

### Artículo 28. Condiciones particulares

En el ámbito de este documento urbanístico, se permite el paso de todo tipo de instalaciones y servicios necesarios para el funcionamiento de la actividad, bien sean públicos o privados, y discurran bajo estos suelos siempre que no se menoscabe el uso público previsto. A través de estos suelos, también se permiten conexiones entre parcelas del mismo titular que mejoren la eficiencia de sus procesos productivos o reduzcan la necesidad de ejecutar nuevas infraestructuras con un mayor impacto ambiental o mayor alcance en obras de urbanización e instalación tanto dentro del **Sector** como fuera de éste.

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

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

## Capítulo 4. Condiciones particulares de la Zona de Edificación Industrial de Tecnologías de la Información y la Comunicación (EI-TIC)

### Artículo 29. Condiciones de uso

El uso principal para la Zona **EI-TIC** es el de Industrias Tecnológicas: Industria innovadora, de tecnologías de la información y comunicación relacionadas con la informática, la microelectrónica y las telecomunicaciones, como, por ejemplo, los centros de datos.

En particular, se considera como uso compatible con el principal, el de oficinas ligadas al proceso productivo.

También se permiten aquellos usos auxiliares necesarios para el adecuado desarrollo funcional del uso principal con las características y configuraciones que específicamente deriven de los requerimientos técnicos de dichas infraestructuras auxiliares.

Se consideran como usos compatibles, los siguientes:

- a) Los de actividades educativas relacionadas con recursos de carácter informático, audiovisual, tecnológicos, del tratamiento de la información y la comunicación.
- b) Los de instalaciones de transformación de energía eléctrica para la instalación de subestaciones para dar servicio de las parcelas industriales que, en todo caso, se situarán en pabellones exentos y nunca adosados a las naves industriales.

### Artículo 30. Condiciones de las parcelas

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán tener una superficie mínima de **3.000 m<sup>2</sup>**. Además, toda parcela deberá tener acceso rodado desde el espacio público y conexión de servicios.

### Artículo 31. Edificabilidad máxima

La edificabilidad se asigna como un valor fijo total para la parcela lucrativa resultante **EI-TIC/C1** de **137.915,91 m<sup>2</sup>**, ajustado a las condiciones particulares impuestas por la actividad específica que se plantea en esta Zona **EI-TIC**.

### Artículo 32. Ocupación máxima

La ocupación máxima de parcela se fija, tanto sobre rasante como bajo rasante, en el **60%** de la superficie de la parcela neta.

### Artículo 33. Condición de planta baja

La posición del forjado de planta baja deberá cumplir, simultáneamente, las siguientes condiciones:

- a) No quedará por debajo de la rasante del terreno en ninguno de sus puntos.
- b) No superará, en ninguno de sus puntos, la distancia de 1,00 m por encima de la rasante del terreno.

La rasante del terreno será la que quede determinada en el Proyecto de Urbanización interior de la parcela. Cuando, por razón de las pendientes alrededor del edificio, éste se vea afectado por distintas cotas altimétricas, se tomará como cota de referencia la media de las cotas envolventes de su fachada.

### Artículo 34. Condiciones de altura y número de plantas

Se consideran las siguientes condiciones de altura máxima de las edificaciones e instalaciones:

Altura de cornisa máxima de las edificaciones se fija en 22 m. Se consideran excluidos de la altura máxima de las naves y edificios de oficinas los casetones de escaleras o ascensores y cualquier otro elemento necesario para el



funcionamiento de la actividad (como chimeneas, sistemas de climatización, elementos de extracción de aire, etc.).

Las instalaciones y maquinaria colocadas en (sobre)cubierta y los elementos eventualmente necesarios para amortiguar vistas o ruidos (aun cuando estos se sitúen sobre una bancada estructural) podrán sobrepasar la altura máxima de las edificaciones hasta una altura máxima de 27 m. Excepcionalmente, se permitirán elementos puntuales por encima de la altura de sobrecubierta, tales como chimeneas o casetones, que no superen en conjunto un porcentaje en planta de superficie ocupada del 10%.

Deberá tenerse en cuenta la afección sectorial derivada de la servidumbre aeroportuaria y sus implicaciones en cuanto a limitaciones y balizamiento.

El número máximo de plantas permitidas sobre rasante será de cuatro, incluida la baja y, un máximo de una planta bajo rasante.

La altura libre mínima en cualquiera de las plantas en uso industrial o similar será de 3,00 m; y 2,50 m para usos de oficina, garaje, almacenes, cuartos de instalaciones y usos análogos. Estas alturas libres mínimas podrán reducirse puntualmente, en 25 cm, por razón de elementos funcionales tales como jácenas de cuelgue, conductos de instalaciones u otros análogos.

#### Artículo 35. Salientes y vuelos

Dentro de la parcela, se permitirán marquesinas, aleros y vuelos abiertos y cerrados sin limitación. Ninguno de estos vuelos podrá invadir la zona de retranqueo señalada en el Plano de Ordenación PO.10 *ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS* (de la DG contenida en el apartado 2.2. de este documento de planeamiento).

#### Artículo 36. Cerramiento de parcela

En el caso de que se proyecten cerramientos de parcelas no será obligatorio que discurran por la línea de propiedad, siempre y cuando sean accesibles para su mantenimiento ambos lados del vallado.

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

#### Artículo 37. Vallados interiores

Los vallados interiores al cerramiento de la parcela o al vallado principal de la misma, y situados a 3,00 m o más de estos, podrán tener alturas superiores a la del vallado principal, para incorporar elementos de protección anti escalada como alambre de espino, si este se sitúa a una altura igual o mayor de 2,40 m. No se admiten soluciones con alambre de púas o concertinas.

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

#### Artículo 38. Instalaciones auxiliares

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

Su emplazamiento, forma, altura y volumen es libre, respetando las distancias a linderos establecidas en las ordenanzas particulares de la zona, si bien deberán ofrecer un nivel de acabado digno que no desmerezca de la estética industrial del conjunto. Con carácter excepcional, y siempre que se justifique técnicamente o se exija por la Administración pública la necesidad de implementar medidas de mitigación acústica, se permitirá la instalación de pantallas acústicas sin necesidad de respetar los retranqueos establecidos para las edificaciones en estas Normas. Con carácter excepcional, y siempre que se justifique técnicamente la necesidad de implementar medidas de mitigación acústica, se permitirá la instalación de pantallas acústicas sin necesidad de respetar los retranqueos establecidos para las edificaciones en estas Normas.

### **Artículo 39. Instalación de antenas**

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

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

## T.IV. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

### Capítulo 1. Disposiciones generales

#### Artículo 40. Naturaleza y contenido

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

Ni el proyecto de urbanización, ni sus modificaciones, podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y la edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras. En particular, podrán efectuar correcciones técnicas sobre las rasantes definidas en el Documento de Ordenación siempre que se justifiquen en una medición más ajustada respecto de las rasantes naturales del terreno.

El proyecto de urbanización deberá cumplir las normas de supresión de barreras arquitectónicas y demás disposiciones de aplicación. Se redactará un proyecto único y las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

- a. Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras del sistema viario.
- b. Acondicionamiento de las áreas específicas destinadas a aparcamientos.
- c. Acondicionamiento de las zonas de espacios libres públicos con su jardinería.
- d. Redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego y de hidrantes contra incendios.
- e. Almacenamiento de agua de reserva incluyendo canalizaciones de alimentación alternativas
- f. Redes separativas de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- g. Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- h. Redes de telefonía y telecomunicaciones
- i. Las correspondientes a aquellos otros servicios que, en su caso, se estime oportuno implantar.
- j. Las conexiones con el sistema general de comunicaciones.

Todas las redes de infraestructuras deberán proyectarse según las normativas sectoriales vigentes.

#### Artículo 41. Ámbito. Etapas. Fases de la urbanización

La ejecución de la ordenación urbanística será en una sola etapa, que comprende el ámbito completo del **Sector**, y las conexiones exteriores al **Sector** y los sistemas exteriores necesarios para su adecuado funcionamiento. Las obras se contemplarán en un proyecto de urbanización unitario.

La extensión de la actuación, las características de la urbanización y la previsión de implantación progresiva de las diferentes edificaciones y actividades contempladas para el área hacen recomendable que la ejecución física de las obras de urbanización lo sea por fases, acomodadas temporalmente a la puesta en servicio del *Campus* y, a las demandas (accesos, abastecimiento, saneamiento, red eléctrica, etc.) previsibles para cada una de las fases.

En cualquier caso, las fases de ejecución de la obra urbanizadora contemplada en el proyecto de urbanización integrado en el **PIGA** se atenderán a lo previsto en dicho proyecto y en la memoria de este documento.

#### Artículo 42. Canon de Saneamiento

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

De acuerdo con lo establecido en el punto número 5 de las Ordenanzas de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, se debe aplicar a los suelos urbanizables 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.*

#### Artículo 43. Conexión a los servicios del sector

Las redes y servicios urbanísticos necesarios para el adecuado funcionamiento del área se resolverán de forma que garanticen pleno funcionamiento de la misma, y requerirán nuevas conexiones a focos de suministro ajenos al desarrollo del área, por cuanto estos actualmente no son suficientes para atender la demanda completa del Proyecto en fase de pleno rendimiento. En concreto se precisarán nuevas fuentes para suministro eléctrico, gas, abastecimiento de agua y red de evacuación de residuos.

El conexionado a la red general de distribución de agua y saneamiento y a las redes de energía eléctrica, telefonía, gas, etc.; será único para la parcela y los costes de ello derivado serán de cuenta del promotor de las obras privativas que generen la demanda, en lo que corresponda a costes de urbanización propios del área.

La toma de la red de distribución de agua se realizará en las derivaciones previstas a tal efecto, debiéndose instalar un contador de agua único por abonado del tipo que se especifique y, en su caso, un contador adicional específico para sistemas de protección contra incendios, situados en lugar accesible para su lectura y control. Así mismo deberán instalar una llave de corte junto a la red general en el punto de la toma y la correspondiente arqueta, en caso de no estar ya realizada.

Las conexiones a las redes de energía eléctrica, gas y de teléfonos se llevarán a cabo por cuenta de las empresas distribuidoras o por instaladores autorizados, siendo de cargo del propietario de cada parcela los costes que legalmente le sean atribuibles a tenor de lo dispuesto en la normativa general vigente en cada momento.

En cualquier caso, ninguna persona no autorizada efectuará conexiones a los servicios generales del **Sector** ni manipulará en las redes, canalizaciones e instalaciones de este sin la previa obtención de la correspondiente autorización municipal.

## Capítulo 2. Ejecución de las Obras de Urbanización

### Artículo 44. Directrices de diseño

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

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

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

### Artículo 45. Directrices medioambientales

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

Se excluirán especies que no sean autóctonas, aquellas que tengan elevados requerimientos de agua y aquellas que no sean propias de las condiciones ambientales existentes en la zona. Entre las directrices medioambientales a seguir, se deberán tomar las siguientes medidas preventivas:

- Las actuaciones de urbanización tratarán de reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.
- Si es compatible con la geología de la zona, se priorizará el uso de superficies permeables, potenciando la infiltración y retención en origen y aprovechado el agua para riego, utilizando técnicas como pavimentos permeables y cunetas vegetadas.
- En la medida de lo posible, se evitará la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes.
- En la medida de lo posible, para las labores de ajardinamiento o creación de espacios verdes urbanos se emplearán olivos que se trasplanten desde otros desarrollos próximos.
- Se creará una zona verde (un parque urbano) que comunique el pinar del norte de la parcela con las estepas gipsícolas del sur. Para ello se utilizarán especies autóctonas adaptadas a la tipología de suelo y a la climatología de la zona y especies que resulten atractivas para los polinizadores. Esta zona estará atravesada por caminos y sendas y se dotará de paneles explicativos
- Se instalarán cajas nido para murciélagos.



## Capítulo 3. Normas Técnicas de Urbanización

### Artículo 46. Urbanización y servicios

El Proyecto de Urbanización desarrollará el diseño, ejecución y valoración de las obras de vialidad, movimientos de tierras, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, alumbrado público, conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones que estén previstas en el **PIGA**, incluidas las infraestructuras de conexión y refuerzo de las existentes exteriores al ámbito, con independencia de su posible consideración como Infraestructuras generales supralocales, y que demande su desarrollo. En estas *Normas* se establecen las condiciones mínimas que deberá tener en cuenta el Proyecto de Urbanización del ámbito.

### Artículo 47. Pavimentación. Vialidad

La pavimentación de los viales públicos se realizará con los criterios que se establecen a continuación. En los Planos de Ordenación PO.4.14 y PO.4.15 (de la DG contenida en el *apartado 2.2.*, *Libro A.I del Tomo II.3.* de este documento) se grafían las secciones viarias que serán vinculantes, y en las presentes *Normas Urbanísticas* se especifican las características que deben cumplir los distintos viarios.

1. Vías de tráfico rodado. Se trata de vías que canalizan el tráfico rodado del ámbito y permiten el acceso a la totalidad de las parcelas de la ordenación.

2. Recorridos peatonales. Las viarias cuentan con acera peatonal en los márgenes de calzada que garantizan una continuidad de acceso y uso público en los edificios del ámbito. Son itinerarios peatonales accesibles que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas.

En particular deberá atender a lo siguiente:

- a) Pendiente longitudinal: máxima 5%.
- b) Pendiente transversal máxima: 2%.
- c) Anchura y altura: ancho libre mínimo 1,80 m y altura libre 3,00 m.
- d) No presentarán escalones aislados ni resaltes.
- e) Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos elevados y subterráneos.
- f) Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos (puertas, vados, etc.) podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible.
- g) Discurrirá siempre de manera colindante y adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel de suelo.
- h) Pavimentos: antideslizantes y sin resaltes.
- i) Vegetación: los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales nunca reducirán las dimensiones mínimas del itinerario peatonal accesible.
- j) Mobiliario urbano: accesible y que no constituya obstáculo para las personas con movilidad reducida y/o discapacidad sensorial.

Supresión de barreras físicas. En cumplimiento de la legislación vigente, el Proyecto de urbanización adecuará los espacios peatonales para que estén libres de barreras arquitectónicas. Se tendrá en cuenta la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como lo indicado sobre intervención de bomberos en la sección 5 del **CTE DB-SI**.

Con carácter general, las zonas peatonales a pavimentar irán asentadas sobre superficies debidamente preparadas, como explanada mejorada o base granular; solera de hormigón (con espesor mínimo de 15 cm.). El pavimento de acabado en las áreas peatonales que lo requieran deberá proyectarse teniendo en cuenta: la resistencia a la abrasión; la resistencia a cargas propias del paso eventual de vehículos de limpieza u otros pesados o semipesados, su heladicidad, su deslizamiento ante la presencia de agua o hielo, su fácil reposición en caso de reparaciones, su calidad ornamental y su fácil limpieza.

#### Artículo 48. Zonas verdes y arbolado

La jardinería y arbolado de los espacios libres se resolverá unitariamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización con las siguientes condiciones:

a) La jardinería y arbolado formará parte del Proyecto como capítulo independiente teniendo en cuenta las determinaciones señaladas para las zonas **DV-ZV** en estas *Normas*.

b) Las especies seleccionadas para implementar en esta zona deben ser preferentemente autóctonas y pertenecen a hábitats de interés comunitario del entorno.

c) El riego de estas zonas verdes no precisará de red, y se realizará con riego por camión cisterna durante los dos primeros años, tras este periodo, dado que las especies son autóctonas, dejarán de precisar riego.

#### Artículo 49. Abastecimiento de agua

Se prevé que el suministro de agua del emplazamiento se realice a través de la infraestructura hídrica actual de Puerto Venecia. La red de abastecimiento de agua para la zona se presuriza desde un depósito en la entrada del Paseo Gran Canal. La nueva conexión deberá cumplir con la Ordenanza para la Ecoeficiencia y la Gestión Integral del Agua de Zaragoza.

#### Artículo 50. Red de riego

Se incluirá en el capítulo del Proyecto de Urbanización destinado a las zonas verdes y arbolado la red de riego correspondiente. Se dispondrá de una red automatizada de riego, que realice el aporte hídrico necesario a las especies vegetales introducidas en las zonas verdes. Esta red se dimensionará en dicho Proyecto. La nueva conexión a la red externa deberá cumplir con la Ordenanza para la Ecoeficiencia y la Gestión Integral del Agua de Zaragoza.

#### Artículo 51. Saneamiento y alcantarillado

##### Red de Saneamiento

Este planeamiento propone un diseño de la red de saneamiento de aguas residuales que mantiene independiente de la red de aguas pluviales, respetando la filosofía de recogida por gravedad bajo el viario público y garantizando el servicio a la totalidad de las áreas del **Sector**.

Esta red se conecta a la red de saneamiento que recoge las aguas fecales a lo largo de la calle San Polo (ubicada en el límite este de la parcela)

El caudal punta considerado es de 8.94 l/s, ajustándose a las nuevas condiciones del ámbito. Además, la parcela deberá contar con una acometida independiente, incluyendo una arqueta de registro en zona de dominio público para inspección de vertidos y toma de muestras, asegurando que las aguas vertidas cumplan con las concentraciones contaminantes fijadas en las *Normas Urbanísticas* y el Instituto Aragonés del Agua.

La nueva conexión deberá cumplir con la Ordenanza para la Ecoeficiencia y la Gestión Integral del Agua de Zaragoza, así como con el Reglamento regulador de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado fue aprobado por Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón.

##### Red de Pluviales

En relación a la gestión de las aguas pluviales, que serán recogidas mediante una red en gravedad hasta dos balsas de atenuación, estas serán vertidas al río Huerva mediante un colector de aproximadamente 1.4 km de

longitud. Este vertido deberá cumplir además de la normativa ya mencionada, con el Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el *Reglamento del Dominio Público Hidráulico*.

#### **Artículo 52. Red de distribución eléctrica**

Las instalaciones de enlace para el suministro considerado serán definidas por la empresa suministradora tras la correspondiente solicitud de punto de suministro y sus condiciones.

La distribución eléctrica, dada la escasa entidad de la potencia para el alumbrado vial y de la zona verde, consistirá previsiblemente en una línea de distribución eléctrica de baja tensión – 240 V.

#### **Artículo 53. Alumbrado público**

Se alcanzará un nivel de iluminación adecuado al uso de cada una de las vías de circulación, tanto rodado como peatonal. Se estará a lo dispuesto en el capítulo de alumbrado público del Proyecto de Urbanización.

#### **Artículo 54. Gas**

Se cumplirá la normativa sectorial para instalación de gas y las instrucciones y recomendaciones de la empresa suministradoras. Se estará a lo dispuesto en el capítulo de Gas del Proyecto de Urbanización.

#### **Artículo 55. Telecomunicaciones**

Se atenderá a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y se cumplirá la normativa sectorial para instalación de telecomunicaciones y las instrucciones y recomendaciones de las empresas suministradoras. Se estará a lo dispuesto en el capítulo de Telecomunicaciones del Proyecto de Urbanización.

#### **Artículo 56. Recepción de la urbanización**

El Ayuntamiento de Zaragoza recibirá la urbanización de acuerdo con las condiciones que se determinen en el Convenio que al efecto se ha de suscribir entre las Administraciones autonómicas y local. En defecto de disposición específica en tal Convenio será la Administración de la Comunidad Autónoma quien reciba la urbanización para su posterior cesión al Ayuntamiento.

Las obras de urbanización podrán recibirse por fases, siempre que estas sean funcionalmente viables para los usos públicos y privados previstos.

#### **Artículo 58. Autorizaciones de puesta en servicio, inicio de actividad y primera ocupación**

Las autorizaciones correspondientes a puesta en servicio, inicio de actividad, primera ocupación y similares se tramitarán ante el Gobierno de Aragón.

## 1.3. DN-AX ANEXOS

AX.1. FICHA DE DATOS DE PLANEAMIENTO

A continuación, se incluye la ficha de datos del nuevo **Sector** de planeamiento según el modelo incluido en el ANEXO V de la **NOTEPA**, aprobada por DECRETO 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón.

FICHA SECTOR			ORIGEN DATOS
TITULO DE TRABAJO	Planeamiento de Interés General		
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN	Sector 88/3-2 delimitado en el Área 88/3 de SUZ(-ND)		
NOMBRE DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN	Sector "Campus de Centros de Datos de Zaragoza"		
FECHA	30 de junio de 2025		

1) DATOS GENERALES			ORIGEN DATOS
CÓDIGO INE	50297		
PROVINCIA	ZARAGOZA		
MUNICIPIO	Zaragoza		
NÚCLEOS O ENTIDADES	N.A.		
REDACTOR	AECOM Spain DCS,S.L.U.		

2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			ORIGEN DATOS
SUPERFICIE TOTAL	55,27	Ha.	Planeamiento de Interés General
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUZ: SG: SNU		
CATEGORIA DEL SUELO	SUZ-ND: SGUZ: SNU ES (SCI)		
USO GLOBAL	Industrial		
DENSIDAD	N.A.	Viv./hab.	PGOU Zaragoza
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS	0,00	Ha.	Planeamiento de Interés General
SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS	1,73	Ha.	Planeamiento de Interés General
INDICE DE EDIFICABILIDAD (*)	N.A.	m²/m²	Planeamiento de Interés General
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (**)	0,619	m²/m²	Planeamiento de Interés General
VIVIENDA PROTEGIDA %	N.A.	%	Planeamiento de Interés General
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN	(***)	Años	Planeamiento de Interés General
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Expropiación		

(\*) La edificabilidad se establece como un valor fijo (137.915,91 m²) ajustado a las condiciones particulares impuestas por la actividad específica que se plantea.  
(\*\*) El PGOUZ fija el Am de los sectores de suelo urbanizable en delimitado en un 0,347 m²/c referido al uso residencial (vivienda libre). Por otro lado, para la homogeneización de los aprovechamientos de los suelos productivos, el PGOUZ en el Título XIV.9.4 de su Memoria expositiva (Texto Refundido de 2024) fija una relación de 0,56 a 1 para el uso productivo industrial respecto del residencial (libre), por lo que el aprovechamiento medio en el uso característico (Industrial) al que tendría derecho el nuevo Sector sería de 0,619 m²/c.  
(\*\*\*) Según Plan de Elapas (en el Tomo IV del PGA).

2) ORDENACIÓN PORMENORIZADA			ORIGEN DATOS
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	137.915,91	m²	Planeamiento de Interés General
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO TOTAL (t)	137.915,91	m²	Planeamiento de Interés General
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PROPIETARIO (t)	137.915,91	m²	Planeamiento de Interés General
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO ADMINISTRACIÓN (t)	(t) Se cederá el correspondiente al 10% del Aprovechamiento objetivo asignado al Sector mediante pago de la cantidad sustitutoria en metálico a la Administración, en los términos establecidos en el TRLUA y con las particularidades que la TRLUA establece para los Planes de Interés General de Aragón. En la correspondiente propuesta del Convenio Interadministrativo se concretan las particularidades respecto a las cesiones previstas.	m²	Planeamiento de Interés General
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,00	Ha.
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha.
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha.
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,00	Ha.
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha.
	DE INFRAESTRUCTURAS	1,73	Ha.
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	7,45	Ha.
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha.
	DE INFRAESTRUCTURAS	4,70	Ha.
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	1		
USOS COMPATIBLES	Terciario-oficinas		
USOS INCOMPATIBLES	Residencial		
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO	N.A.		
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	N.A.	viv.
	PROTEGIDAS	N.A.	viv.
	TURÍSTICAS	N.A.	viv.
	TOTALES	N.A.	viv.
PLAZOS	URBANIZACIÓN	(***)	Años
	CESIÓN	(***)	Años
	EDIFICACIÓN	(***)	Años

Tabla 6. Ficha de datos del nuevo Sector de planeamiento (NOTEPA)

Fuente: AECOM (2025)



## **AX.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

## Listado de parcelas incluidas en el Sector *Campus de Centros de Datos de Zaragoza.*

#	Polígono	Parcela	Subparcela	Referencia catastral	Titular catastral	Finca registral	Registro de la Propiedad	Titular registral	Superficie afectada por Microsoft	Superficie según catastro de la parcela catastral total	Superficie según Registro de la Propiedad de la finca registral total	Superficie catastral construida
									(m²)	(m²)	(m²)	(m²)
1	88	7		50900A088000070000YA	Promoción Parque Sur, S.A.	3.236	Registro de la Propiedad de Zaragoza nº 5, Sección 7ª	Promoción Parque Sur, S.A.	34.509	34.509	2.048.471	0
			001A						33.357	33.357		
			001B						1.152	1.152		
2			Sistema General adscrito al SUZ 88/1_IGB 3627-43			24.281	Registro de la Propiedad de Zaragoza nº5, Sección 7ª	Ayuntamiento de Zaragoza	17.488	No disponible	229.199	No disponible
3	88	8		50900A088000080000YB	Jesús Santiago Santacruz Guajardo: 10,34% propiedad. María Pilar Santacruz Guajardo: 10,34% propiedad Carmen López González: 79,32% propiedad	15.100	Registro de la Propiedad de Zaragoza nº 1, Sección 6ª	Jesús Santiago Santacruz Guajardo: 10,34% del pleno dominio con carácter privativo. María Pilar Santacruz Guajardo: 10,34% del pleno dominio con carácter privativo Carmen López González: (i) 79,319955% del usufructo (régimen económico matrimonial no especificado); y (ii) 79,32% de la nuda propiedad como fiduciaria testamentaria	49.045	49.045	47.932	0
			001A						11.511	11.511		
			001B						16.668	16.668		
			001C						18.962	18.962		
			CA1E						15	15		
			UR1D						1.889	1.889		
4	88	6		50900A088000060000YW	Camino Calera, S.L.: 90,91% propiedad.	No disponible	No disponible	No disponible	17.369	17.369	No disponible	0

#	Polígono	Parcela	Subparcela	Referencia catastral	Titular catastral	Finca registral	Registro de la Propiedad	Titular registral	Superficie afectada por Microsoft	Superficie según catastro de la parcela catastral total	Superficie según Registro de la Propiedad de la finca registral total	Superficie catastral construida
									(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
					María del Carmen Vea Murguía Villarroja: 1,13% propiedad. Margarita María Vea-Murguía Villarroja: 1,13% propiedad. María Fernanda Vea-Murguía Villarroja: 1,13% propiedad. Enrique Vea-Murguía Villarroja: 1,13% propiedad. Manuel Vea-Murguía Villarroja: 1,13% propiedad. Ana Vea-Murguía Villarroja: 1,13% propiedad. María Begoña Vea-Murguía Villarroja: 1,13% propiedad. Fernando Vea-Murguía Berges: 0,56% propiedad. Eduardo Vea-Murguía Berges: 0,56% propiedad.							
5	88	55		50900A088000550000YO	Promoción Parque Sur, S.A.	3.236	Registro de la Propiedad de Zaragoza nº 5, Sección 7ª	Promoción Parque Sur, S.A.	16.381	16.381	2.048.471	0
6	88	74		50900A088000740000YA	Juana Bermejo Fraca: 20,83% usufructo María Pilar Maisanava Ondiviela: 20,83% usufructo	16.698	Registro de la Propiedad de Zaragoza nº 1, Sección 4ª	Timoteo Garza Royo: 12,50% del pleno dominio. María Pilar Garza Royo: 12,50% del pleno dominio.	15.968	15.968	14.302,00	0
			a						14.909	14.909		0

#	Polígono	Parcela	Subparcela	Referencia catastral	Titular catastral	Finca registral	Registro de la Propiedad	Titular registral	Superficie afectada por Microsoft	Superficie según catastro de la parcela catastral total	Superficie según Registro de la Propiedad de la finca registral total	Superficie catastral construida
									(m²)	(m²)	(m²)	(m²)
			b		Herederos de Rosario Valls Nebot: 12,50% usufructo  María Carmen Garza Martínez: 12,50% propiedad  Ángel Navarro Laplaza: 6,25% propiedad  María del Pilar Garza Bermejo: 6,25% propiedad  María Pilar Garza Royo: 20,84% propiedad  María Carmen Garza Martínez: 2,08% nuda propiedad  Herederos de Ángel Luis Garza Bermejo: 8,10% nuda propiedad  Antonio Garza Bermejo: 8,10% nuda propiedad  María del Pilar Garza Bermejo: 8,10% nuda propiedad  José Antonio Garza Maisanava: 8,10% nuda propiedad  Francisco Javier Garza Maisanava: 8,10% nuda propiedad  María Pilar Garza Maisanava: 8,10% nuda propiedad  María Pilar Garza Royo: 3,47% nuda propiedad		María Pilar Garza Royo: 8,3333% del pleno dominio.  Juana Bermejo Fraca: 20,8333% del usufructo.  María Pilar Garza Bermejo: 6,94444% de la nuda propiedad.  Antonio Garza Bermejo: 6,94444% de la nuda propiedad.  María Pilar Garza Bermejo y Ángel Navarro Laplaza: 12,50% del pleno dominio con carácter consorcial.  María Pilar Maisanava Ondiviela: 20,8333% usufructo.  Jose Antonio Garza Maisanava: 6,94444% de la nuda propiedad.  Francisco Javier Garza Maisanava: 6,94444% de la nuda propiedad.  María Pilar Garza Maisanava: 6,94444% de la nuda propiedad.  Rosario Valls Nebot: 12,500% del usufructo.	1.059	1.059	0		

#	Polígono	Parcela	Subparcela	Referencia catastral	Titular catastral	Finca registral	Registro de la Propiedad	Titular registral	Superficie afectada por Microsoft	Superficie según catastro de la parcela catastral total	Superficie según Registro de la Propiedad de la finca registral total	Superficie catastral construida
									(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
								<p>Timoteo Garza Royo: 2,08333% de la nuda propiedad.</p> <p>María Pilar Garza Royo: 3,47222% de la nuda propiedad.</p> <p>María Pilar Garza Bermejo: 1,157407 de la nuda propiedad.</p> <p>Antonio Garza Bermejo: 1,157407 de la nuda propiedad.</p> <p>José Antonio Garza Maisanava: 1,157407% de la nuda propiedad.</p> <p>Francisco Javier Garza Maisanava: 1,157407% de la nuda propiedad.</p> <p>María Pilar Garza Maisanava: 1,157407% de la nuda propiedad.</p> <p>Sofía Pilar Garza Angulo: 4,050925% de la nuda propiedad.</p> <p>Ana Garza Angulo: 4,050925% de la nuda propiedad.</p>				
7	88	54		50900A088000540000YM	Promoción Parque Sur, S.A.	3.236	Registro de la Propiedad de	Promoción Parque Sur, S.A.	11.698	11.698	2.048.471	0



#	Polígono	Parcela	Subparcela	Referencia catastral	Titular catastral	Finca registral	Registro de la Propiedad	Titular registral	Superficie afectada por Microsoft	Superficie según catastro de la parcela catastral total	Superficie según Registro de la Propiedad de la finca registral total	Superficie catastral construida
									(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
							Zaragoza nº 5, Sección 7ª					
8	88	75		50900A088000750000YB	Microsoft 7724 Spain, S.L.	30.610	Registro de la Propiedad de Zaragoza nº 1 Sección 6ª	Microsoft 7724 Spain, S.L.	9.205	9.205	9.205	0
9	88	9		50900A088000090000YY	Microsoft 7724 Spain, S.L.	15.102	Registro de la Propiedad de Zaragoza nº 1, Sección 6ª	Microsoft 7724 Spain, S.L.	20.474	20.474	21.500	0
10	88	10		50900A088000100000YA	Promoción Parque Sur, S.A.	3.236	Registro de la Propiedad de Zaragoza nº 5, Sección 7ª	Promoción Parque Sur, S.A.	2.142	2.142	2.048.471	0
11	88	5		50900A088000050000YH	Agrobio-Venture, S.L.	21.740	Registro de la Propiedad de Zaragoza nº 1, Sección 6ª	Agrobio-Venture, S.L.	83.081	83.081	83.081	0
			a						48.826	48.826		
			b						15.647	15.647		
			c						18.608	18.608		
12	88	51		50900A088000510000YL	Microsoft 7724 Spain, S.L.	13.911	Registro de la Propiedad de Zaragoza nº 1 Sección 6ª	Microsoft 7724 Spain, S.L.	84.090	84.090	35.000	0
			a						67.620	67.620		
			b						16.470	16.470		
13	88	52		50900A088000520000YT	Promoción Parque Sur, S.A.	3.236	Registro de la Propiedad de Zaragoza nº 5, Sección 7ª	Promoción Parque Sur, S.A.	19.115	19.115	2.048.471	0

#	Polígono	Parcela	Subparcela	Referencia catastral	Titular catastral	Finca registral	Registro de la Propiedad	Titular registral	Superficie afectada por Microsoft	Superficie según catastro de la parcela catastral total	Superficie según Registro de la Propiedad de la finca registral total	Superficie catastral construida
									(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
14	88	11		50900A088000110000YB	Herederos de Argimino López Blesa	7.176	Registro de la Propiedad de Zaragoza nº5, Sección 7ª	Fundación para el Apoyo a la Autonomía y Capacidad de las Personas de Aragón.	15.802	15.802	13.229	0
15	88	12		50900A088000120000YY	Promoción Parque Sur, S.A.	3.236	Registro de la Propiedad de Zaragoza nº 5, Sección 7ª	Promoción Parque Sur, S.A.	817	817	2.048.471	0
16	88	13		50900A088000130000YG	Promoción Parque Sur, S.A.	3.236	Registro de la Propiedad de Zaragoza nº 5, Sección 7ª	Promoción Parque Sur, S.A.	96.473	96.473	2.048.471	0
17	88	82		50900A088000820000YP	Construcciones Mariano López Navarro, S.A.	21.587	Registro de la Propiedad de Zaragoza nº 1 Sección 4ª	Construcciones Mariano López Navarro, S.A.	8.491	8.491	20.015	0
18	88	83		50900A088000830000YL	Promoción Parque Sur, S.A.	3.236	Registro de la Propiedad de Zaragoza nº 5, Sección 7ª	Promoción Parque Sur, S.A.	59.425	59.425	2.048.471	0
			a						20.530	20.530		
			b						18.462	18.462		
			d						6.174	6.174		
			f						14.259	14.259		
19	88	9015	Camino	50900A088090150000YO	Ayuntamiento de Zaragoza	24.281	Zaragoza nº5, Sección 7ª	No disponible		7.905	229.199	

#	Polígono	Parcela	Subparcela	Referencia catastral	Titular catastral	Finca registral	Registro de la Propiedad	Titular registral	Superficie afectada por Microsoft	Superficie según catastro de la parcela catastral total	Superficie según Registro de la Propiedad de la finca registral total	Superficie catastral construida
									(m²)	(m²)	(m²)	(m²)
20	88	9016	Camino	50900A088090160000YK	Ayuntamiento de Zaragoza.	24.281	Zaragoza nº5, Sección 7ª	No disponible	4.169	4.169	229.199	0
21	88	9017	Camino	50900A088090170000YR	Camino	24.281	Zaragoza nº5, Sección 7ª	No disponible	2.753	14.250	229.199	
22	88	48		50900A088000480000YL		No disponible	No disponible	No disponible	539	75.798	No disponible	
23	88	9020	Camino	50900A088090200000YR	Camino	No disponible	No disponible	No disponible	152	14.631	No disponible	
24	55017	10		5501710XM7049H0000YJ		No disponible	No disponible	No disponible	273	212.946	No disponible	

## **1.4. DN-PE. PLAN DE ETAPAS DEL PLANEAMIENTO DE INTERÉS GENERAL DEL CAMPUS DE CENTROS DE ZARAGOZA**

Nota: El Plan de Etapas comprensivo de los plazos para el desarrollo administrativo de este *Planeamiento de Interés General*, así como de su ejecución, incluyendo la secuencia temporal prevista para la realización de las obras de urbanización, se enmarca en el Plan de Etapas del **PIGA MSFT**, que se incluye en el *Tomo IV* del *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*

## **1.5. DN-ESE ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLANEAMIENTO DE INTERÉS GENERAL DEL CAMPUS DE CENTROS DE DATOS DE ZARAGOZA**

## T.I.INTRODUCCIÓN

### Capítulo 1.Objeto

Este *Planeamiento de Interés General* constituye el instrumento de ordenación urbanística que facilitará la implantación del *Plan y Proyecto de Interés General del Campus de Centro de Datos de Microsoft en Zaragoza*, el cual, a su vez, se integra y tramita de manera conjunta con el **PIGA MSFT**.

Esta Sección *DN-ESE* incluye un *Estudio de Sostenibilidad Económica* asociado, exclusivamente, al desarrollo urbano derivado de dicho *Planeamiento de Interés General* en el que se evalúa el potencial impacto de la actuación sobre las Haciendas Públicas afectadas, es decir, sobre las arcas del *Excelentísimo Ayuntamiento de Zaragoza* y las de la *Comunidad Autónoma de Aragón* (en adelante, **CAA**).

### Capítulo 2.Procedencia de su formulación

En relación con la “*evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*”, el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (**TRLSTRU**), aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su *Artículo 22. apartado 4*), establece que “*la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará,*

- *el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como*
- *la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.*

Procede, por tanto, la incorporación, a este *Planeamiento de Interés General*, en tanto que “*instrumento de ordenación de una actuación de transformación urbanística*”, de su correspondiente *Informe (llamado aquí Estudio) de Sostenibilidad Económica*.

En cuanto a las “*Haciendas Públicas afectadas*”, se interpreta que estas son las que, en alguna manera, se ven impactadas por la implantación y/o el mantenimiento de los suelos dotacionales y/o infraestructuras de este *Planeamiento de Interés General* que, en este caso, son la Hacienda Municipal de Zaragoza y la Autonómica de la Comunidad de Aragón. Queda, por tanto, excluido de este estudio el potencial impacto sobre la Hacienda Estatal.

Por último, se indica que el *Tomo V* de este *Documento para Aprobación Inicial* contiene un *Estudio Económico Financiero* (en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 43.f del **TRLOTA**) y un *Estudio de Viabilidad Económica* correspondientes, ambos, al conjunto del **PIGA MSFT**.

### Capítulo 3.Alcance y contenido

Así pues, en cumplimiento del artículo 22. apartado 4 del **TRLSTRU**, esta Sección *DN-ESE* contiene un *Estudio de Sostenibilidad Económica* que evalúa el impacto de las actuaciones derivadas de la ejecución de este *Planeamiento* sobre las Haciendas Municipales y Autonómica y comprende

- Una cuantificación de;
  - El impacto de la Inversión en Capital sobre las Haciendas Afectadas (Capítulo 2)
  - El Incremento Patrimonial de las Haciendas Afectadas (Capítulo 3)
  - El Incremento de los Gastos Corrientes (Capítulo 4)
  - El Incremento de los Ingresos Corrientes (Capítulo 5)



- Las conclusiones del estudio, que incluyen un análisis del balance entre la Inversión en Capital y el Incremento Patrimonial derivados de la ejecución de este *Planeamiento de Interés General del Campus de Centros de Datos de Zaragoza*, así como del balance entre los Gastos e Ingresos Corrientes que se establecerá una vez recibidas las obras de urbanización, y sus infraestructuras, por las correspondientes Administraciones Públicas (Capítulo 6)

En cuanto al alcance del alcance de este documento deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- Respecto de la Inversión en Capital (**IC**): Los presupuestos y gastos indirectos estimados se corresponden con la etapa de desarrollo actual de los correspondientes Proyectos y son susceptibles de ajuste en sucesivas fases del diseño.
- Respecto del Incremento Patrimonial (**IP**) de las Haciendas afectadas: la cuantificación del **IP** debe considerarse una aproximación realizada únicamente a efectos de evaluar el potencial efecto positivo de la actuación sobre las haciendas locales y deberá ser concretada en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.
- Respecto del Incremento de Ingresos Corrientes (**IIC**) de las Haciendas afectadas: igualmente la cuantificación de las cuotas de **IBI** e **IAE** son meras estimaciones basadas en datos públicos y de Proyecto (en su estado de desarrollo actual) y realizadas exclusivamente a los efectos de este Estudio de Sostenibilidad Económica (**ESE**). Las cuotas estimadas serán debidamente ajustadas y actualizadas por las Administraciones correspondientes en el momento en el que deba efectuarse su devengo

## T.II. INVERSIÓN EN CAPITAL (IC) DE LAS HACIENDAS PÚBLICAS

### Capítulo 1.Introducción

La ejecución urbanística es el conjunto de procedimientos y acciones legalmente establecidos para la transformación del uso del suelo, adaptándolo a las determinaciones establecidas por el planeamiento y comprende la acción urbanizadora y la jurídica. Sin embargo, el inicio de la fase de ejecución urbanística requiere de la previa *Aprobación Definitiva* de la ordenación pormenorizada, así como como de la modalidad de gestión, lo que sólo se obtendrá con la *Aprobación Definitiva* del **PIGA MSFT** en su conjunto.

Respecto de la condición de *Suelo Urbano*, el artículo 12 a) del **TRLUA** indica “tendrán esta consideración, aquellos suelos que *“cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir”*.

Consecuentemente, el coste total de la *Acción Urbanizadora* incluirá todos aquellos desembolsos en los que haya sido necesario incurrir para dotar de los servicios adecuados, de acuerdo con el citado artículo, a los Sectores urbanísticos en los que se implantará el *Campus de Centros de Datos*. En el caso de *Zaragoza*, además de las obras de urbanización del Sector urbanístico en sí, será necesario ejecutar las obras exteriores a su delimitación correspondientes al *Sistema General de Infraestructura Viaria* adscrito (asociado a la Z-40) y otras obras de conexiones e infraestructuras exteriores de redes de saneamiento y drenaje, abastecimiento de agua, energía eléctrica y telecomunicaciones.

A continuación, se incluye un desglose de la estimación de las necesidades de *Inversión en Capital por Acción Urbanizadora (ICAu)* asociadas de la ejecución de este *Planeamiento*.

### Capítulo 2.Cuantificación de la Inversión en Capital por la Acción Urbanizadora (ICAU)

Presupuesto de ejecución de las obras de urbanización del Sector y su *Sistema General* exterior adscrito

El Presupuesto de Ejecución Material (**PEMs**) de las obras de urbanización se ha obtenido por agregación de los presupuestos correspondientes a las obras de urbanización definidas, a nivel de *Proyecto Básico*, en los siguientes documentos que forman parte de este *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*:

- *Proyecto de Urbanización del Sector (apartado I.1 del Libro B, Tomo II.3)*
- *Proyecto Específico de Infraestructura Hidráulica de Aguas Pluviales (apartado I.2 del Libro B, Tomo II.3)*

El PEM agregado de ambos proyectos es de **8.178.369,93 €**

Ambos proyectos comprenden las obras a realizar para el conjunto de los suelos dotacionales del Sector y de su *Sistema General* exterior adscrito. Por ello, sus correspondientes PEM se obtienen por prorrateo de la cuantía total en función de la superficie urbanizada de cada uno de ellos. El Sector tiene una superficie de 552.722,11 m<sup>2</sup>s, mientras que el SSGG tiene 17.265,92 m<sup>2</sup>s. Así:

#### a) Presupuesto de obras de urbanización del Sector

El **PEM<sub>SECTOR</sub>** se estima en,

$$\text{PEM}_{\text{SECTOR}} = 8.178.369,93 \text{ €} \times 552.722,11 \text{ m}^2\text{s} / (552.722,11 \text{ m}^2\text{s} + 17.265,92 \text{ m}^2\text{s}) = \mathbf{7.863.462,81 \text{ €}}$$

El Presupuesto de Contrata (**PC<sub>SECTOR</sub>**) se obtiene añadiendo 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**. Así:

$$\text{PC}_{\text{SECTOR}} = \mathbf{9.357.520,75 \text{ €}}$$

#### 1.5. DN-ESE ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

##### b) Presupuesto de las Obras del Sistema General adscrito

El **PEM<sub>SSGG</sub>** se estima en,

$$\text{PEM}_{\text{SSGG}} = 8.178.369,93 \text{ €} \times 17.265,92 \text{ m}^2\text{s} / (552.722,11 \text{ m}^2\text{s} + 17.265,92 \text{ m}^2\text{s}) = \mathbf{314.907,12 \text{ €}}$$

El Presupuesto de Contrata (**PC<sub>SSGG</sub>**) se obtiene añadiendo al **PEM**, los Gastos Generales (**GG**), y su Beneficio Industrial (**BI**). Así:

$$\text{PC}_{\text{SSGG}} = \mathbf{374.739,47 \text{ €}}$$

##### Presupuesto de las Obras de Infraestructuras Exteriores

Por otro lado, el **PEM<sub>I,EXT</sub>**, correspondiente a las *Infraestructuras Exteriores de Suministro Eléctrico y Fibra Óptica* es de **5.707.221,80 €**, obtenido a partir de los presupuestos asociados a los diseños de dichas infraestructuras que se incluyen en este PIGA. A continuación, se indica el importe desglosado y los apartados de este Documento para Aprobación Inicial del **PIGA MSFT** donde pueden consultarse los correspondientes proyectos y sus respectivos PEM:

- PEM Conexión a red exterior eléctrica y acometidas **1.377.211,60 €** (apartado I.1 del Libro D, Tomo II.3)
- PEM Conexión a red de Fibra Óptica: **4.330.010,20 €** (Tomo III)

Añadidos al **PEM<sub>I,EXT</sub>**, los **GG** del contratista y su **BI**, se obtiene el Presupuesto de Contrata:

$$\text{PC}_{\text{I,EXT}} = \mathbf{6.791.593,94 \text{ €}}$$

##### Presupuesto total de la Acción Urbanizadora (**PEM<sub>AU</sub>** y **PC<sub>AU</sub>**):

Así, los **PEM<sub>AU</sub>** y **PC<sub>AU</sub>** totales derivados de la acción urbanizadora suman, respectivamente,

$$\text{PEM}_{\text{AU}} = \text{PEM}_{\text{SECTOR}} + \text{PEM}_{\text{SSGG}} + \text{PEM}_{\text{I,EXT}} = \mathbf{13.885.591,73 \text{ €}}$$

$$\text{PC}_{\text{AU}} = \text{PC}_{\text{SECTOR}} + \text{PC}_{\text{SSGG}} + \text{PC}_{\text{I,EXT}} = \mathbf{16.523.854,16 \text{ €}}$$

##### Costes Indirectos derivados la Acción Urbanizadora (**CI<sub>AU</sub>**)

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:

- **Los estudios previos** (estimados en un 2% sobre el **PEM<sub>AU</sub>**, supondrán un importe de **277.711,83 €**) como los arqueológicos, de calidad hídrica y del aire, topográficos, geotécnicos, de tráfico, etc.
- **Los honorarios técnicos** (estimados en un 6% sobre el **PEM<sub>AU</sub>**, supondrán un importe de **833.135,50 €**) 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 **PEM<sub>AU</sub>**, supondrán un importe de **416.567,75 €**) 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 supondrán un 11% sobre el **PEM<sub>AU</sub>**, sumando:

$$\text{CI}_{\text{AU}} = \mathbf{1.527.415,09 \text{ €}}$$

<sup>5</sup> El Proyecto de Fibra Óptica es único para 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 la misma (es decir, **4.330.010,20 €**) a la AU de cada Campus.

### IVA de la Acción Urbanizadora (IVA<sub>AU</sub>)

Las obras de urbanización e infraestructuras, así como los estudios previos resultarán grabadas con un 21% de IVA:

- IVA de las obras de urbanización (21% sobre PEM<sub>AU</sub>) = **2.915.974,26 €**
- IVA de Los Estudios Previos (21%) = **58.319,49 €**
- IVA de los Honorarios Técnicos (21%) = **174.958,46 €**

**IVA = 3.149.252,20 €**

### Canon de Saneamiento (CS)

Según se recoge en las *Normas Subsidiarias* de este *Planeamiento de Interés General*, la incorporación del vertido a las redes municipales existentes estará sujeto 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 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 **137.915,91 m<sup>2</sup>c**, por lo que el Canon en concepto de conexión al Saneamiento (CS) quedaría:

$$\text{CS} = 137.915,91 \text{ m}^2\text{c} \times 4,80 \text{ €/ m}^2\text{c} = \textbf{661.996,37 €}$$

### Inversión en Capital por Acción Urbanizadora (ICA<sub>AU</sub>)

Así, de la suma de los anteriores conceptos, se obtiene el Coste total de la Acción urbanizadora (ICA<sub>AU</sub>):

$$\text{ICA}_{AU} = \text{PCA}_{AU} + \text{CIA}_{AU} + \text{IVA}_{AU} + \text{CS} = \textbf{21.862.517,82 €}$$

## Capítulo 3. Impacto de la Inversión en Capital sobre las Haciendas Públicas Afectadas (ICA<sub>AU</sub>-HAC. PÚBLICAS)

La modalidad de gestión prevista para el desarrollo de este *Planeamiento de Interés General del Campus de Centros de Datos de Zaragoza* es la de *Expropiación*.

Se delimita una única unidad de ejecución y, a los efectos de este informe, y sin perjuicio de que varíen estas condiciones a lo largo del proceso de tramitación de este PIGA, se toma como premisa que se estará en el caso de propietario único de los terrenos (**Microsoft**), y que la ejecución de las obras de urbanización se podrá llevar a cabo a través de una Entidad Urbanística Colaboradora (**ECU**), que se constituirá al efecto en los términos establecidos en la propuesta de Convenio Interadministrativo que se incluye en el *Libro F* de este Tomo II.3 del *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*.

Así, los costes de la ejecución de la urbanización del Sector *del Campus de Centros de Datos de Zaragoza* e infraestructuras exteriores necesarias para su servicio correrán por cuenta y cargo del **Promotor** de este **PIGA**, sin necesidad de disponer inversión alguna por parte de cualquier Administración Pública.

**ICA<sub>AU</sub>-HAC. PÚBLICAS = 0,00 €**

## T.III. INCREMENTO PATRIMONIAL (IP) DE LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

### Capítulo 1.Introducción

#### - Hacienda Municipal (Ayuntamiento de Zaragoza).

Generalmente, como resultado de la transformación del suelo, los Ayuntamientos ven incrementado su patrimonio en concepto de suelos dotacionales de *Sistemas Locales o Generales* y suelos con aprovechamiento lucrativo, siendo este el caso que aquí se estudia, ya que el *Excmo. Ayto. de Zaragoza* recibirá suelos dotacionales destinados a los *Sistemas Locales* y al *Sistema General* exterior adscrito al nuevo *Sector* y, según lo previsto en el **TRLOTA**, obtendrá también el suelo correspondiente al 5% de sus aprovechamientos lucrativos.

Por otro lado, las tasas e impuestos de tracto único vinculados la actividad inmobiliaria, es decir, el Impuesto sobre las Construcciones, Instalaciones y Obras (**ICIO**) y las tasas de licencias de obras y funcionamiento, podrían suponer un incremento patrimonial para los Ayuntamientos, sin embargo:

#### - En cuanto al ICIO:

Este impuesto se regula en los artículos 100 a 103 del texto refundido de la **TRLRHL**. El artículo 100 del **TRLHL**, en su apartado 1, define el **ICIO** como *“un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición.”*

En tanto que, dentro del marco jurídico establecido por la **TRLOTA**, ni la expedición de la licencia de obras ni la actividad de control de estas corresponden al municipio, no se genera el hecho imponible por lo que el incremento de ingresos corrientes a favor del ayuntamiento, en concepto de **ICIO**, será nulo.

#### - En cuanto a las licencias de obras y de funcionamiento:

Tampoco la expedición de las licencias de obras y de funcionamiento de las obras e instalaciones del **PIGA** corresponde a los ayuntamientos, por lo que el incremento patrimonial por estos conceptos será igualmente nulo.

#### - Hacienda Autonómica

En cuanto a la Haciendas Autonómicas, también estas pueden beneficiarse de las operaciones de transformación urbanística de los suelos, normalmente obteniendo suelos dotacionales de *Sistemas Generales* e infraestructuras, no siendo este el caso, ya que el *Sistema General* exterior adscrito al *Sector*, será recibido por el *Excmo. Ayto de Zaragoza*. Sin embargo, de acuerdo con la legislación aplicable, la Comunidad Autónoma de Aragón sí recibirá el suelo correspondiente al 5% de los aprovechamientos lucrativos del nuevo *Sector*.

Además, se prevé un **IP** para la Hacienda autonómica en concepto de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (**ITPAJD**), derivado de La formalización de escrituras notariales relacionadas con la adquisición de terrenos urbanos, constitución de derechos reales de uso y disfrute sobre los mismos, préstamos hipotecarios, etc., necesarios para la construcción del centro de datos que podrán quedar gravadas por la modalidad de Actos Jurídicos Documentados.

Resumidamente, el **IP** de las Haciendas Públicas afectadas por la implantación del **PIGA MSFT** se desglosa en:

- El **IP** de la Hacienda del *Excmo. Ayto. de Zaragoza* por:
  - Obtención de Suelo urbanizado destinado a usos Dotacionales (**IP<sub>SD</sub>**) y,
  - Obtención de Suelo Lucrativo correspondiente al 5% de los aprovechamientos, de acuerdo con el artículo 49 a. del **TRLOTA** (**IP<sub>SL</sub>**)

#### 1.5. DN-ESE ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- Por otro lado, el **IP** de la Hacienda Autonómica de Aragón que se obtiene por
  - Obtención de Suelo Lucrativo correspondiente al 5% de los aprovechamientos, de acuerdo con el artículo 49 a. del **TRLOTA (IP<sub>SL</sub>)**
  - Obtención de ingresos por **IATPJD**.

## Capítulo 2. Cuantificación del IP municipal (IP<sub>AYTO</sub>)

### Suelo Urbanizado destinado a Usos Dotacionales (IP<sub>SD</sub>)

En virtud de la ejecución de este *Planeamiento de Interés General*, el *Excmo. Ayto. de Zaragoza* obtendrá suelo dotacional urbanizado con una superficie total de **138.845,28 m<sup>2</sup>s** (correspondiente a la suma de las superficies del nuevo *Sector* y de su *Sistema General* exterior adscrito)

La estimación del incremento patrimonial municipal derivado de la obtención de estos suelos se ha cuantificado mediante la agregación del coste de adquisición del suelo y del de las obras de urbanización necesarias para su transformación:

- Coste del suelo bruto:

La estimación del valor unitario de suelo bruto se ha basado en la tasación de terrenos rústicos realizada a efectos de la fijación del Justiprecio en el correspondiente Proyecto de Expropiación y se ha fijado en 1,51 €/m<sup>2</sup>s.

Multiplicado este valor unitario por la totalidad del suelo dotacional que recibirá el municipio se obtiene

$$IP_{SD1} = 138.845,28 \text{ m}^2\text{s} \times 1,51 \text{ €/m}^2\text{s} = \mathbf{209.656,37 \text{ €}}$$

Por otra parte, el coste de la *Acción Urbanizadora* del *Sector sin IVA* (**AU<sub>SECTOR(sin IVA)</sub>**)<sup>6</sup> del *Sector* más la de su *Sistema General* adscrito sin **IVA** es:

$$AU_{SECTOR \text{ (sin IVA)}} = PC_{SECTOR} + PC_{SSGG} + CI (*) + CS = \mathbf{11.293.877,28 \text{ €}}$$

$$(*) CI = 11\% (PEM_{SECTOR} + PEM_{SSGG}) = \mathbf{899.620,69 \text{ €}}$$

- Repartido este coste entre la totalidad del suelo urbanizado (552.722,11 m<sup>2</sup>s), se tiene un valor de repercusión de las obras de urbanización de **20,43 €/m<sup>2</sup>s**. Aplicado este valor unitario a la totalidad del suelo dotacional que recibirá el municipio, se obtiene:

$$IP_{SD2} = 20,43 \text{ €/m}^2\text{s} \times 138.845,28 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{2.837.052,34 \text{ €}}$$

Finalmente, agregando ambos valores, se obtiene una estimación del valor de suelo dotacional urbanizado que recibirá el municipio por efecto de la ejecución de este *Planeamiento de Interés General*, resultando:

$$IP_{SD} = IP_{SD1} + IP_{SD2} = \mathbf{3.046.708,71 \text{ €}}$$

### Por obtención de Suelo Urbanizado destinado a Usos Lucrativos (IP<sub>SL</sub>)

La ordenación pormenorizada del *Sector Campus de Centro de Datos de Zaragoza* no incluye el suelo de cesión obligatoria al Ayuntamiento y a la **CAA**, correspondiente al 10% de los aprovechamientos lucrativos (a repartir a partes iguales entre ambas administraciones) ya que estos serán objeto de monetización.

Para el suelo urbano resultante del *Sector de Planeamiento de Zaragoza* se fija un Valor de Repercusión (VR) del suelo sobre los aprovechamientos de **95 €/m<sup>2</sup>c** basado en precios conocidos de “cierre de operación” en la compraventa de suelos urbanos industriales comparables en la zona.

<sup>6</sup> No se incluyen, en este cálculo, los costes de la AU del Sistema General que, en última instancia, será recibido por el Gobierno de Aragón ni los de las *Infraestructuras Exteriores de Suministro Eléctrico y Fibra Óptica*, cuya titularidad y gestión quedará en manos privadas



#### 1.5. DN-ESE ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El techo edificable del Sector quedó establecido en **137.915,91 m<sup>2</sup>c** (UAs) en función de las necesidades del proyecto, por lo que el 5 % de los aprovechamientos de cesión obligatoria al Ayuntamiento, son **6.895,80 m<sup>2</sup>c** en el uso característico, que multiplicados por el VV<sub>E</sub> previamente obtenido, arrojan el siguiente importe:

$$\text{IP}_{\text{SL}} = 6.895,80 \text{ m}^2\text{c} \times 95,00 \text{ €/m}^2\text{c} = \mathbf{655.100,57 \text{ €}}$$

IP municipal total, por obtención de Suelo Urbanizado destinado a Usos Dotacionales y Lucrativos (**IP<sub>SD</sub> + IP<sub>SL</sub>**)

Así pues, agregando los IP correspondientes a la obtención de suelos patrimoniales y lucrativos se obtiene el IP del que potencialmente se beneficiará el Excmo. Ayto. de Zaragoza:

$$\text{IP}_{\text{AYTO. ZARAGOZA}} = \text{IP}_{\text{SD}} + \text{IP}_{\text{SL}} = \mathbf{3.701.809,28 \text{ €}}$$

### Capítulo 3. Cuantificación del IP de la Hacienda Autonómica (**IP<sub>CAA</sub>**)

Tal y como se ha descrito con anterioridad en la introducción de esta Sección, no se prevé que la hacienda autonómica obtenga suelos dotacionales urbanizados ejecución de este *Planeamiento de Interés General*, por lo que el **IP** de la Hacienda Pública autonómica equivaldrá al suelo correspondiente al 5% de los aprovechamientos lucrativos del nuevo Sector (**6.895,80 m<sup>2</sup>c**) que, en este caso, serán objeto de monetización:

$$\text{IP}_{\text{CAA}} = \text{IP}_{\text{SL}} = 6.895,80 \text{ m}^2\text{c} \times 95,00 \text{ €/m}^2\text{c} = \mathbf{655.100,57 \text{ €}^8}$$

<sup>7</sup> Estimación realizada únicamente a efectos de este ESE evaluar el potencial efecto positivo de la actuación sobre las haciendas locales que deberá ser concretada en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

<sup>8</sup> Estimación realizada únicamente a efectos de este ESE evaluar el potencial efecto positivo de la actuación sobre las haciendas locales que deberá ser concretada en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

## T.IV. INCREMENTO DE LOS GASTOS CORRIENTES (IGC) DE LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

### Capítulo 1. Cuantificación de los Gastos de Mantenimiento (GM) de las Dotaciones Públicas

Los suelos dotacionales necesitarán de un mantenimiento periódico para mantener su funcionalidad, es decir, regularmente, será necesario ejecutar tareas tales como reparación de firmes y señalización, desbroce y reposición de vegetación o mantenimiento de redes de saneamiento, electricidad, etc.

Una primera aproximación a los Gastos de Mantenimiento (**GM**) de los suelos dotacionales de cesión gratuita, se basa en la hipótesis de que la urbanización ejecutada tendrá una vida útil de unos 60 años. De este modo, para su reposición completa a lo largo de ese periodo de tiempo, se estima que será necesario invertir anualmente una media de aproximadamente un 1,66% del coste de las obras de urbanización calculados como **PC** de las obras de urbanización<sup>9</sup> correspondientes, más **CI** (sin incluir gastos de gestión).

Así, el **GM** suelos dotacionales correspondientes a los *Sistemas Locales* y *Sistema General* de cesión, podría cuantificarse según sigue:

$$\underline{\underline{\mathbf{GM} = \mathbf{PC}_{\text{SECTOR}} + \mathbf{PC}_{\text{SSGG}} + \mathbf{CI} (*) = 10.386.529,81 \text{ €/60 años} = \mathbf{173.108,83 \text{ € anuales}}}}$$

$$(*) \text{ CI} = 8\% (\text{PEM}_{\text{SECTOR}} + \text{PEM}_{\text{SSGG}}) = 654.269,59 \text{ €}$$

### Capítulo 2. Cuantificación del Incremento de los Gastos Corrientes (IGC) de las Haciendas Públicas Afectadas por Mantenimiento de Dotaciones

A los efectos de este informe, se ha considerado que el mantenimiento de los suelos dotacionales correspondientes a los *Sistemas Locales*, incluidos en el *Sector*, de Planeamiento de cesión obligatoria y gratuita al *Excmo. Ayto. de Zaragoza*, se realizarán por cuenta y cargo del **Promotor** que podrá realizar las tareas de mantenimiento a través de una Entidad Colaboradora Urbanística (**ECU**) de conservación que quedará, en su caso, constituida al efecto, según se recoge en la correspondiente propuesta de *Convenio Interadministrativo* (Incluida en el *Libro F del Tomo II.3*).

Sin embargo, en el caso del suelo dotacional correspondiente al *Sistema General* adscrito al *Sector* (de 17.265,92 m<sup>2</sup>s), sí se prevé que su mantenimiento se realice con cargo a las arcas municipales en tanto que dichos suelos formarán parte de la infraestructura viaria municipal (Z-40).

Para estimar el gasto de mantenimiento correspondiente a dicha infraestructura, se reparte el **GM** obtenido previamente para la totalidad del suelo dotacional resultante de la ejecución del planeamiento del ámbito de Zaragoza (173.108,83 € anuales/ 138.845,27 m<sup>2</sup>s=1,24677504 €/m<sup>2</sup>s anuales). Aplicada esta ratio a la superficie del **SSGG** (17.265,91 m<sup>2</sup>s) se obtiene la estimación de su **GM** anual, que constituye el **IGC** AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA. Así

$$\mathbf{IGC}_{\text{AYTO ZARAGOZA}} = \mathbf{21.526,72 \text{ € anuales}}$$

Finalmente, dado que la CAA no obtendrá suelos dotacionales:

$$\mathbf{IGC}_{\text{CAA}} = \mathbf{0,00 \text{ € anuales}}$$

<sup>9</sup> No se incluye en este PC, el correspondiente a las obras de las Infraestructuras *Exteriores de Fibra Óptica y Suministro Eléctrico*, ya que la titularidad y gestión de ambas infraestructuras quedará en manos privadas.

## T.V. INCREMENTO DE LOS INGRESOS CORRIENTES (IIC) DE LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

### Capítulo 1. Introducción

Este capítulo se ocupa de la cuantificación del Incremento de los Ingresos Corrientes (**IIC**) que recibirán las Haciendas Públicas afectadas una vez ejecutado este **PIGA MSFT**.

Las Haciendas Públicas que resultarán beneficiadas serán:

- La Hacienda Municipal de Zaragoza, que recibirá ingresos periódicos en concepto de:

- Impuesto de Bienes Inmuebles (**IBI**) de tracto sucesivo anual.
- Impuesto sobre Actividades Económicas (**IAE**) de tracto sucesivo anual.

Cabe mencionar aquí que podría esperarse también un eventual **IIC** de las arcas municipales en concepto de otros impuestos de tracto recurrente (como el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (**IVTM**)) sin embargo, no se incluye aquí su estimación ya que, por un lado, son difíciles de cuantificar adecuadamente en esta fase de desarrollo del proyecto y por otro, desvirtuarían el enfoque conservador del estudio.

- La Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón (CAA) que recibirá ingresos recurrentes por:

- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (**IRPF**): Los trabajadores (cuyo número aproximado se ha detallado en el *Tomo I. Memoria justificativa del PIGA*) tributarán en el impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF) como consecuencia de las rentas resultantes del trabajo que perciban. Este impuesto se encuentra regulado en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. Aunque el IRPF es un impuesto de carácter estatal, una parte significativa de su recaudación está cedida a las Comunidades Autónomas, que además tienen competencias normativas sobre determinados aspectos del impuesto
- Impuesto sobre el valor añadido (IVA): La actividad que se desarrolle en los centros y las adquisiciones de bienes y servicios que se efectúen para la construcción de estos estará sujeta al IVA. Dicho tributo se regula en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. El IVA es un impuesto estatal cuya recaudación también está parcialmente cedida a las Comunidades Autónomas, de modo que una parte de los ingresos generados por este impuesto repercute en las haciendas autonómicas.

Manteniendo el mismo enfoque conservador que en el caso de los tributos municipales, no se tendrán en cuenta otros potenciales ingresos recurrentes que podría percibir la Hacienda Autonómica, como los Impuestos medioambientales, en su caso.

### Capítulo 2. Cuantificación del Incremento de los Ingresos Corrientes (IIC) de la Hacienda Municipal

#### Sección 3. Impuesto sobre los Bienes Inmuebles (**IIC<sub>IBI</sub>**)

Este punto contiene una estimación de la cuantía que ingresará el *Excmo. Ayto. de Zaragoza* en concepto de **IBI** de acuerdo con lo establecido en los artículos 60 a 77 del *Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL)* aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Premisas de la estimación:

- La superficie (**S**) de la parcela lucrativa de usos productivos resultante del planeamiento es **431.142,75 m<sup>2</sup>s**.
- Dado que el suelo incluido en el *Sector de Planeamiento de Zaragoza* no ha obtenido todavía su condición de urbano y no se encuentra contenido en ningún Polígono de Ponencia, se tomará como referencia el Valor Catastral Unitario de suelo urbano conocido comparable situado en la zona fijado en **7,84 €/m<sup>2</sup>s**.

#### 1.5. DN-ESE ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- La **Base Imponible** es el **Valor Catastral** del Suelo

$$BI = VC = VCU \times S$$

- La **Base Liquidable (BL)** se obtiene tras aplicar la Reducción (R)

$$BL = BI - R$$

Donde:  $R_t$  = Reducción año  $t$ ;  $C_t$  = coeficiente reductor año  $t$  ( $t=1$ ; 0,9; ...  $t=9$ ; 0,1); ( $VCN-VBB$ ) = Componente individual de la reducción;  $VCN$  = Valor Catastral Base;  $VCB$  = Valor Catastral Base

*En este caso se supone que no se aplican Reducciones (R) a la BI.*

- La **Cuota Íntegra: (CI)** resulta de aplicar a la base liquidable, el *tipo de gravamen (t)*

$$CI = BL \times t$$

*En este caso, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 13 de la Ordenanza Fiscal nº 5 del Ayuntamiento de Zaragoza), reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles (en adelante, **OF nº5 IBI de Zaragoza**), para el caso de bienes de naturaleza urbana,*

$$t = 0,70\%.$$

- La **Cuota Líquida (CL)** se obtiene de aplicar a la **CI**, las bonificaciones (**B**).

$$CL = CI - B$$

*El Artículo 8, de la **OF nº5 IBI de Zaragoza**, establece una bonificación del 50 % a favor de los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria, tanto de obra nueva como de rehabilitación equiparable a ésta.*

No obstante, sin perjuicio de que puedan considerarse en el futuro, no se tendrán en cuenta las posibles bonificaciones a los efectos de este cálculo preliminar.

En base a estas premisas se calcula. la cuota líquida correspondientes al IBI del suelo urbano:

- **IBI del suelo urbano**

El **Valor Catastral del Suelo (VC<sub>s</sub>)** coincide con la **BI** y la **BL** al no aplicarse reducciones:

$$VC_s = S \times VU = 431.142,75 \text{ m}^2 \times 7,84 \text{ €/m}^2 \text{ s.} = \mathbf{3.380.159,16 \text{ €}}$$

La **CI** coincide con la **CL** al no considerarse las bonificaciones

$$\mathbf{IIC_{IBI} = CI = CL = 3.380.159,16 \text{ €} \times 0,70\% = 23.661,11 \text{ €}}$$

Finalmente cabe señalar que, como resultado de la ejecución de los proyectos contenidos en este **PIGA MSFT**, se generarán, en el municipio de Villamayor de Gállego, nuevas edificaciones sujetas al pago del **IBI**, lo que implicará un incremento progresivo de los Ingresos Corrientes del municipio desde la aprobación del **PIGA** en adelante.

## Sección 4. Impuesto sobre Actividades Económicas (**IIC<sub>IAE</sub>**)

Este punto contiene una estimación de la cuantía que ingresará el *Excmo. Ayto. de Zaragoza* en concepto de **IAE** de acuerdo con lo establecido en los artículos 78 a 91 del **TRLRHL**, así como con las *Tarifas y la Instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobadas por Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre (RD 1175/1990)*

Premisas y estimación:

- La Clasificación CNAE es 6311: “Proceso de datos, hosting y actividades relacionadas”.

#### 1.5. DN-ESE ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- El correspondiente Epígrafe IAE es 845: "Explotación electrónica por cuenta de terceros: Este grupo comprende la prestación de servicios de estudio y análisis de procesos para su tratamiento mecánico, de programación para equipos electrónicos, de registro de datos en soportes de entrada para ordenadores, así como la venta de programas, el proceso de datos por cuenta de terceros y otros servicios independientes de elaboración de datos y tabulación"<sup>10</sup>
- Como Elemento Tributario se toma la Superficie (**S**) del local, según Regla 14 F del **RD 1175/1990**:

$$S=137.915,91 \text{ m}^2\text{c}^{11}$$

- La Población de Derecho de Zaragoza es de 686.986 habitantes, según datos del INE de 2024
- El Valor Unitario (**VU**) de la superficie de los locales se calcula a razón de 0,769295 €/m<sup>2</sup>, según se obtiene de cuadro III, Regla 14 F del **RD 1175/1990** para empresas clasificadas en la división 8 de la sección 1ª de las tarifas (Tabla 7, a continuación):

(Euros por metro cuadrado)

Superficie del local	Población de derecho					
	Más de 500.000 habitantes	De 100.001 a 500.000 hbts.	De 50.001 a 100.000 hbts.	De 20.001 a 50.000 hbts.	De 5.001 a 20.000 hbts.	Menos de 5.000 hbts.
De 0 a 500 m <sup>2</sup>	1,706874	1,196014	0,781316	0,468789	0,240405	0,096162
De 500,1 a 3.000 m <sup>2</sup>	1,310206	0,919549	0,601012	0,366617	0,186314	0,078132
De 3.000,1 a 6.000 m <sup>2</sup>	1,045761	0,739245	0,480810	0,288486	0,144243	0,060101
6.000,1 a 10.000 m <sup>2</sup>	0,895508	0,625053	0,408688	0,246415	0,126213	0,054091
Exceso de 10.000 m <sup>2</sup>	0,769295	0,540911	0,348587	0,216364	0,108182	0,048081

**Tabla 7. Cuadro III, Regla 14 F del RD 1175/1990 para empresas clasificadas en la división 8 de la sección 1ª de las tarifas**

Fuente: BOE

- El Valor (**V**) de la superficie sería entonces:

$$V= S \times VU = 137.915,91 \text{ m}^2\text{c} \times 0,769295 = 106.098,02 \text{ €}$$

- El Coeficiente Corrector (**CC**) del valor de la superficie es 2,0 obtenido de acuerdo con el cuadro incluido en el apartado e) de la Regla 14 F del **RD 1175/19**.

Tramos de cuota Euros	Sección 1.ª: Divisiones 1 a 7 y 9. Sección 2.ª	Sección 1.ª: División 8
De 37,32 a 622,05	1,0	0,5
De 622,06 a 1.244,10	1,5	0,5
De 1.244,11 a 3.110,24	2,0	1,0
De 3.110,25 a 6.220,48	2,5	1,5
Más de 6.220,48	3,0	2,0

**Tabla 8. Coeficientes Correctores según Regla 14 F del RD 1175/1990**

Fuente: BOE

<sup>10</sup> Definición según RD 1175/1990

<sup>11</sup> Para este cálculo inicial del IAE, se equipará la superficie de los locales con el techo edificable asignado al Sector sin considerar posibles reducciones que, de acuerdo con el **RD 1175/1990**, pudieran practicarse una vez concretados los usos y actividades de las superficies realmente construidas.

#### 1.5. DN-ESE ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- Coeficiente de Situación (**CS**):
  - o Según el *Callejero Fiscal 2025 de Zaragoza*<sup>12</sup>, la categoría fiscal de la vía Av. Puerto Venecia (en cuya prolongación se ubicará la actividad) a efectos del IAE (columna B) es la CAT. 6 (Ver Tabla 9)

COD	TIPO	DENOMINACIÓN	BR	ENTRADA	SALIDA	PLANO	AREA REF	C. P.	CAT. A	CAT. B
24525	AV	PUERTO VENECIA	AV	POLICÍA LOCAL	Z-40	11-L;11-M	88	50021	2	6

**Tabla 9. Extracto del callejero Fiscal de Zaragoza 2025**

Fuente: Excmo. Ayto. de Zaragoza

- o A la CAT 6, le corresponde un **CS**= 1,70 de acuerdo con el artículo 7 de la *Ordenanza Fiscal Nº 3 del Impuesto Sobre Actividades Económicas del Ayuntamiento de Zaragoza* (Ver Tabla 10):

CATEGORÍA	Coeficiente
1ª	3,75
2ª	2,88
3ª	2,44
4ª	2,18
5ª	1,96
6ª	1,70
7ª	1,39

**Tabla 10. Coeficientes de situación según el artículo 7 de la Ordenanza Fiscal nº 3 de Zaragoza**

Fuente: Excmo. Ayto. de Zaragoza

- Para el Coeficiente de Ponderación (**CP**) se toma inicialmente 1,31 según el artículo 86 del **TRLRHL** (Ver Tabla 11)

Importe neto de la cifra de negocios (euros)	Coeficiente
Desde 1.000.000,00 hasta 5.000.000,00	1,29
Desde 5.000.000,01 hasta 10.000.000,00	1,30
Desde 10.000.000,01 hasta 50.000.000,00	1,32
Desde 50.000.000,01 hasta 100.000.000,00	1,33
Más de 100.000.000,00	1,35
Sin cifra neta de negocio	1,31

**Tabla 11. Coeficientes de Ponderación según artículo 86 del TRLRHL**

Fuente: BOE

- Para esta estimación inicial no se contempla la aplicación de posibles bonificaciones.

Así, el **IIC<sub>IAE</sub>** y se estima en

$$\text{IIC}_{\text{IAE}} = V \times cc \times cs \times cp = 106.098,02 \text{ €} \times 2,00 \times 1,70 \times 1,31 = 472.560,58 \text{ €}$$

<sup>12</sup> [Callejero Fiscal 2025](#)



## T.VI. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO

A la vista de los datos considerados, las premisas adoptadas y la metodología de cálculo aplicada, se prevé que, tras la ejecución de este *Planeamiento de Interés General de Zaragoza*, los balances entre Inversión en Capital (**IC**) e Incremento Patrimonial (**IP**), así como entre Incremento de Gastos Corrientes (**IGC**) e Incremento de Ingresos Corrientes (**IIC**), serán positivos para las Haciendas Públicas afectadas puesto que:

- Balance **IC-IP**:

La **IC** será nula tanto para la Hacienda Municipal como para la Autonómica. Sin embargo, la ejecución del planeamiento amparado por este **PIGA MSFT** implicará un **IP**

- para la Hacienda Municipal, por obtención de suelos dotacionales urbanizados y monetización de los aprovechamientos lucrativos de cesión obligatoria y,
- para la Hacienda Autonómica, por obtención de los aprovechamientos lucrativos de cesión obligatoria (por monetización). Además, la Hacienda Autonómica se beneficiará eventualmente, de un **IP** por el cobro de **ITPAJD**.

- Balance **IGC-IIC**:

El **IGC** de las Haciendas Públicas, en concreto la del Ayuntamiento de Zaragoza podrá verse incrementado por los **GM** del **SSGG** adscrito al Sector. Sin embargo, este **IGC** se compensará sobradamente por el **IIC** del que se beneficiará

- la Hacienda del municipio de Zaragoza, en concepto de IBI e IAE; y
- la Hacienda Autonómica, en concepto de recaudación de IRPF e IVA (tramo autonómico)

Así pues, tras la realización de este estudio y sin perjuicio de que, por causas ajenas al **Promotor** puedan variarse sus condiciones, puede concluirse que la ejecución del *Planeamiento de Interés General del Campus de Centros de Datos de Zaragoza*, amparado por el **PIGA MSFT**, tendrá un efecto positivo en el corto y largo plazo en las Haciendas Públicas afectadas.

## **2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (DG)**

## 2.1. DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
PI. 1	INFORMACIÓN. SITUACIÓN
PI. 2	INFORMACIÓN. EMPLAZAMIENTO
PI. 3	INFORMACIÓN. INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES EXISTENTES
PI. 4	INFORMACIÓN. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. PLANEAMIENTO VIGENTE
PI. 5	INFORMACIÓN. PARCELARIO. ESTRUCTURA CATASTRAL
PI. 6	INFORMACIÓN. TOPOGRÁFICO
PI. 7	INFORMACIÓN. ESTRUCTURAS EXISTENTES
PI. 8	INFORMACIÓN. AFECCIONES SECTORIALES
PI. 9	INFORMACIÓN. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
PI. 10	INFORMACIÓN. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE ZARAGOZA

Tabla 12. Listado de Planos de Información

Fuente: AECOM, 2025

## 2.2. DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
<b>PO. 1</b>	ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN. CALIFICACIONES PORMENORIZADAS
<b>PO. 2</b>	ORDENACIÓN. CESIONES
<b>PO. 3</b>	ORDENACIÓN. RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES
<b>PO. 4.1</b>	ORDENACIÓN. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES 1
<b>PO. 4.2</b>	ORDENACIÓN. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES 2
<b>PO. 4.3</b>	ORDENACIÓN. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES 3
<b>PO. 4.4</b>	ORDENACIÓN. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES 4
<b>PO. 4.5</b>	ORDENACIÓN. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES 5
<b>PO. 4.6</b>	ORDENACIÓN. RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES 1
<b>PO. 4.7</b>	ORDENACIÓN. RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES 2
<b>PO. 4.8</b>	ORDENACIÓN. RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES 3
<b>PO. 4.9</b>	ORDENACIÓN. RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES 4
<b>PO. 4.10</b>	ORDENACIÓN. RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES 5
<b>PO. 4.11</b>	ORDENACIÓN. RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES 6
<b>PO. 4.12</b>	ORDENACIÓN. RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES 7
<b>PO. 4.13</b>	ORDENACIÓN. RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES 8
<b>PO. 4.14</b>	ORDENACIÓN. RED VIARIA. SECCIONES TIPO 1
<b>PO. 4.15</b>	ORDENACIÓN. RED VIARIA. SECCIONES TIPO 2
<b>PO. 5</b>	ORDENACIÓN. RED DE ABASTECIMIENTO. AGUA POTABLE
<b>PO. 6.1</b>	ORDENACIÓN. RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES
<b>PO. 6.2</b>	ORDENACIÓN. RED DE SANEAMIENTO. RESIDUALES
<b>PO. 7</b>	ORDENACIÓN. RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO
<b>PO. 8</b>	ORDENACIÓN. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
<b>PO. 9</b>	ORDENACIÓN. RED DE TELECOMUNICACIONES
<b>PO. 10</b>	ORDENACIÓN. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS
<b>PO. 11.1</b>	ORDENACIÓN. PAISAJISMO Y JARDINERÍA
<b>PO. 11.2</b>	ORDENACIÓN. PAISAJISMO Y JARDINERÍA. SECCIONES 1
<b>PO. 11.3</b>	ORDENACIÓN. PAISAJISMO Y JARDINERÍA. SECCIONES 2
<b>PO-INF. 1</b>	ORDENACIÓN-INFRAESTRUCTURAS. REDES DE FIBRA ÓPTICA
<b>PO-INF. 1.1</b>	ORDENACIÓN-INFRAESTRUCTURAS. REDES DE FIBRA ÓPTICA. HOJA 1
<b>PO-INF. 1.2</b>	ORDENACIÓN-INFRAESTRUCTURAS. REDES DE FIBRA ÓPTICA. HOJA 2
<b>PO-INF. 1.3</b>	ORDENACIÓN-INFRAESTRUCTURAS. REDES DE FIBRA ÓPTICA. HOJA 3
<b>PO-INF. 1.4</b>	ORDENACIÓN-INFRAESTRUCTURAS. REDES DE FIBRA ÓPTICA. HOJA 4
<b>PO-INF. 2</b>	ORDENACIÓN-INFRAESTRUCTURAS. RED ELÉCTRICA L.A.T. ZARAGOZA

**Tabla 13. Listado de Planos de Ordenación**

*Fuente: AECOM, 2025*

