

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

TOMO II.3

Documentación Técnica del Ámbito de Actuación del Campus de Zaragoza, Zaragoza.

Libro B. Documentación Urbanística: Proyecto de Urbanización y Reparcelación

I. Memoria Resumen del Proyecto de Urbanización

Memoria Resumen

Microsoft 7724 Spain, S.L.U.

P3URB00-AEC-ZZME-00-990000

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.U.
C/Alfonso XII
Nº 62 5ª Planta
28014 Madrid
Spain

T: + 34 915 487 790
aecom.com

© 30 de junio de 2024, AECOM Spain DCS S.L.U. Todos los Derechos Reservados.

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

El ingeniero Autor del Proyecto:

D. David Casero Migallón,
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
N.º Colegiado: 17.050,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'DC' with a stylized flourish.

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

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN.....	1
2	MARCO URBANÍSTICO.....	1
3	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR.....	1
4	PROYECTO DE URBANIZACIÓN EXTERIOR AL SECTOR. PROYECTO ESPECÍFICO DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA DE AGUAS PLUVIALES.....	2
5	RESUMEN DE PRESUPUESTO.....	2
5.1.	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR	2
5.2.	PROYECTO DE URBANIZACIÓN EXTERIOR AL SECTOR. PROYECTO ESPECÍFICO DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA	2
5.3.	PRESUPUESTO GENERAL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye la Memoria Resumen del Proyecto de Urbanización, redactado como parte de la documentación urbanística exigida para su tramitación en el marco del Plan de Interés General de Aragón (PIGA). Este proyecto básico actúa como documento integrador de dos proyectos específicos que, en conjunto, definen las actuaciones necesarias para el desarrollo urbanístico del ámbito objeto de planeamiento.

El Proyecto de Urbanización, que engloba dos proyectos (el Proyecto de Urbanización del Sector y el Proyecto de Urbanización Exterior al Sector. Proyecto Específico de Infraestructura Hidráulica de aguas pluviales), tiene como finalidad establecer las condiciones técnicas y constructivas para la ejecución de las infraestructuras urbanas previstas, garantizando su coherencia con el planeamiento vigente y su adecuación a la normativa urbanística aplicable en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Esta memoria resumen tiene por objeto ofrecer una visión global y sintética del contenido técnico del conjunto del proyecto, facilitando su comprensión y evaluación por parte de los órganos competentes y demás agentes implicados en el proceso de tramitación y aprobación.

2 MARCO URBANÍSTICO

El Proyecto de Urbanización cumple con las determinaciones del planeamiento urbanístico que desarrolla el ámbito de actuación en el que se articula el Sector *Campus de Centros de Datos de Zaragoza*.

En concreto, los proyectos específicos se conexionan y enmarcan en las ordenaciones pormenorizadas de los siguientes usos dotacionales determinados por dicho planeamiento urbanístico:

- Sistema Local de Red Viaria – DI-VI
- Zona de Reserva de Infraestructuras – DI-SU
- Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes – DV-ZV
- Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras – SG-SCI

3 PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR

El Proyecto de Urbanización del sector consiste en el diseño y ejecución de las infraestructuras necesarias para la implantación del Campus de Centros de Datos de Microsoft en el término municipal de Zaragoza. El ámbito de actuación abarca una superficie aproximada de 569.988 m², sobre la cual se desarrollarán actuaciones integrales que incluyen movimientos de tierras, construcción de viales, aceras y aparcamientos, así como la instalación de redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, drenaje pluvial, suministro eléctrico, telecomunicaciones y alumbrado público. Asimismo, se contempla la ejecución de un viaducto para el cruce del Barranco de la Muerte, la adecuación de accesos y caminos internos, y la reposición de servicios afectados.

El proyecto incorpora criterios de sostenibilidad y adaptación al entorno, mediante actuaciones de paisajismo y restauración ambiental, como la creación de un parque periurbano con especies autóctonas y la integración de zonas verdes en áreas estratégicas. Todo ello se enmarca en el Plan de Interés General de Aragón (PIGA Zaragoza), que forma parte del PIGA Global MSFT, y responde a los requisitos normativos y ambientales vigentes, garantizando la funcionalidad, seguridad y eficiencia de las infraestructuras proyectadas.

Memoria Resumen

4 PROYECTO DE URBANIZACIÓN EXTERIOR AL SECTOR. PROYECTO ESPECÍFICO DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA DE AGUAS PLUVIALES

El proyecto específico de infraestructura hidráulica de aguas pluviales consiste en el diseño de las infraestructuras necesarias para dirigir la escorrentía producida por el nuevo desarrollo Campus de Centro de Datos de Microsoft en el término municipal de Zaragoza hasta su punto de vertido, incluyendo todas las actuaciones requeridas para la puesta en marcha del colector de drenaje, movimientos de tierras, construcción de viales y reposición de servicios afectados.

La parcela correspondiente al Centro de Datos no está urbanizada actualmente y por tanto no dispone de red de drenaje. La escorrentía natural de la mayor parte de la parcela, tanto por el norte como por el este, vierte hacia el cauce del Barranco de la Muerte. Diversos episodios de inundación del citado barranco, destacando el de julio de 2023, han aconsejado buscar un lugar de vertido alternativo, dada la complejidad y peligrosidad de realizar el vertido directamente a la zona del Barranco de La Muerte. Este proyecto dispone la solución para redirigir la escorrentía por medio de un colector de aguas pluviales desde la conexión del punto noroeste de la parcela del Centro de Datos en dirección oeste hasta su vertido en el río Huerva.

5 RESUMEN DE PRESUPUESTO

5.1. PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR

CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE	%
1	VIARIO.....	2.329.807,69	46,47
2	REDES DE TUBERÍAS.....	590.970,48	11,79
3	INSTALACIONES ELÉCTRICAS.....	263.815,58	5,26
4	PAISAJISMO	705.784,40	14,08
5	SERVICIOS AFECTADOS	45.554,25	0,91
6	GESTIÓN DE RESIDUOS	396.794,51	7,91
7	MEDIDAS AMBIENTALES	424.000,00	8,46
8	SEGURIDAD Y SALUD	98.314,44	1,96
9	VARIOS	159.000,00	3,17
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		5.014.041,35	

El Presupuesto de Ejecución Material asciende a la cantidad de CINCO MILLONES CATORCE MIL CUARENTA Y UN EUROS con TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS (5.014.041,35 €).

5.2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN EXTERIOR AL SECTOR. PROYECTO ESPECÍFICO DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA

CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE	%
1	CANALIZACIÓN DE AGUAS PLUVIALES AL RÍO HUERVA.....	2.143.342,35	67,73
2	CAMINO DE SERVICIO CANALIZACIÓN DE PLUVIALES.....	27.516,18	0,87

Memoria Resumen

3	SERVICIOS AFECTADOS	219.709,85	6,94
4	GESTIÓN DE RESIDUOS	287.737,83	9,09
5	MEDIDAS AMBIENTALES	331.430,62	10,47
6	SEGURIDAD Y SALUD	74.031,75	2,34
7	VARIOS	80.560,00	2,55
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		3.164.328,58	

El Presupuesto de Ejecución Material asciende a la cantidad de TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO EUROS con CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (3.164.328,58 €).

5.3. PRESUPUESTO GENERAL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Se ha realizado una estimación de los costes de construcción a nivel general para las soluciones adoptadas.

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (PBL)

CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE	%
1	URBANIZACIÓN DEL SECTOR.....	5.014.041,35	61,31
2	INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA.....	3.164.328,58	38,69
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		8.178.369,93	
	13,00 % Gastos generales ..	1.063.188,10	
	6,00 % Beneficio industrial	490.702,20	
	Suma.....	1.553.890,30	
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (SIN IVA)		9.732.260,23	
	21% IVA	2.043.774,67	
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (IVA INCLUIDO)		11.776.034,90	

El presupuesto de ejecución material asciende a la cantidad de OCHO MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS con NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (8.178.369,93 €).

El presupuesto Base de Licitación (sin IVA) asciende a la cantidad de NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA EUROS con VEINTITRES CÉNTIMOS (9.732.260,23 €).

