

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

**TOMO IX INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO
FINANCIERO**

DOCUMENTO: MEMORIA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

25 de noviembre 2024

Amazon Data Services Spain S.L.

Plan de Interés General de Aragón Expansión de la Región AWS en Aragón

Tomo IX: Informe de sostenibilidad económica y estudio económico financiero

Reference:

1 | 25 de noviembre 2024

El presente informe está basado en las instrucciones y necesidades específicas de nuestro cliente. No está destinado ni permitido su uso por terceras personas, ante las cuales quedamos exentos de toda responsabilidad u obligación.

Nº proyecto 303209-00

Ove Arup & Partners, S.A.U
Calle de Alfonso XI, 12
Madrid 28014
España
arup.com

Verificación de documento

Proyecto Plan de Interés General de Aragón
Expansión de la Región AWS en Aragón

Título documento Tomo IX: Informe de sostenibilidad económica y estudio económico financiero

Nº proyecto 303209-00

Ref. documento

Ref. archivo

Revisión	Fecha	Nombre archivo						
		Descripción						
		<hr/> <table border="1"><thead><tr><th>Preparado por</th><th>Comprobado por</th><th>Aprobado por</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table> <hr/> Nombre Firma	Preparado por	Comprobado por	Aprobado por			
Preparado por	Comprobado por	Aprobado por						
		Nombre archivo						
		Descripción						
		<hr/> <table border="1"><thead><tr><th>Preparado por</th><th>Comprobado por</th><th>Aprobado por</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table> <hr/> Nombre Firma	Preparado por	Comprobado por	Aprobado por			
Preparado por	Comprobado por	Aprobado por						
		Nombre archivo						
		Descripción						
		<hr/> <table border="1"><thead><tr><th>Preparado por</th><th>Comprobado por</th><th>Aprobado por</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table> <hr/> Nombre Firma	Preparado por	Comprobado por	Aprobado por			
Preparado por	Comprobado por	Aprobado por						

Entregar hoja de verificación con documento

Contenido

1.	Identificación y objeto del proyecto	1
1.1	Agentes	1
2.	Introducción. Marco Legal	2
3.	Descripción de la actuación urbanística	4
3.1	Zona de Disponibilidad de Villanueva de Gállego	4
3.2	Zona de Disponibilidad de Huesca	5
3.3	Zona de Disponibilidad de El Burgo de Ebro	5
4.	Cuantificación de la inversión por obras de urbanización y edificación	8
4.1	Criterios y Parámetros seguidos para la elaboración de estimación de costes	8
4.2	Estudio de Costes: Generales	9
4.3	Financiación	12
4.4	Cargas urbanísticas por conexión	12
5.	Cuantificación del gasto corriente por mantenimiento de las obras de urbanización	13
6.	Cuantificación del incremento patrimonial	14
7.	Relación de impuestos y tasas	15
7.1	Impuestos/Tasas que se relacionan con las obras a realizar:	15

1. Identificación y objeto del proyecto

Título de Proyecto Plan de Interés General de Aragón
Expansión de la Región AWS en Aragón

1.1 Agentes

1.1.1 Promotor

Amazon Data Services Spain, S.L. (ASSSL)
CIF: B-86339595
Dirección: C/ Ramirez de Prado, 5, 28045 Madrid

1.1.2 Proyectista

Proyectista 1
Javier Galán Montano
COITIM: 20447
Empresa Ove Arup & Partners S.A.U



Firma:

2. Introducción. Marco Legal

El art.22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, bajo el título «Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano», exige la presentación de la presente Memoria.

El precepto dispone, en sus apartados cuarto y quinto, lo siguiente:

“4.-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, en particular, 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.

“5.-La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, suelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.”*
- d) El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*
- e) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
- f) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.”*

Por su parte el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (TRLOTA), en su artículo 43 concreta una exigencia documental, para los Planes de Interés General, de contenido similar al del 22.4 del TRLSRU, literalmente dice lo siguiente:

Los documentos integrantes de los Planes o Proyectos de Interés General de Aragón establecerán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

“f. Un estudio económico-financiero en el que se precisarán los costes del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y las fuentes de financiación a utilizar, con la justificación de su viabilidad económica y del canon que, en su caso, deba pagar al municipio.”

En cumplimiento de dichas exigencias se formula a continuación el apartado de esta propuesta de transformación urbanística, mediante el PIGA que nos ocupa, en el que se pone de manifiesto el impacto de la actuación sobre las Haciendas de las cinco administraciones afectadas: la Autonómica y la local (Ayuntamientos de Villanueva de Gállego, Huesca, El Burgo de Ebro, y Zaragoza).

En concreto se aportan las estimaciones respecto a gasto de inversión que se requiere para hacer efectiva la transformación urbanística objeto de la ordenación, el gasto corriente que requerirá su conservación ordinaria, así como, en sentido inverso, los incrementos patrimoniales y de ingreso corriente que de ella se derivan. No se incluyen otros gastos correspondientes a equipos o personal entre otros, que son propios del funcionamiento de la actividad.

En cuanto a la justificación de suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos industriales tecnológicos, consideramos que ha quedado sobradamente razonado en la memoria de este documento de ordenación urbanística.

A la vista de lo anterior, por tanto, resulta necesario diferenciar, a los efectos de dar cumplimiento del referido mandato legal en cuanto al contenido de la presente Memoria, la naturaleza de las actuaciones urbanísticas que se pretenden desarrollar a través del PIGA. En este sentido, se trata de una serie de actuaciones sobre el medio de los municipios de Villanueva de Gállego, Huesca, El Burgo de Ebro, y Zaragoza.

3. Descripción de la actuación urbanística

En lo referente al estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y los que se proponen en este PIGA y, en cumplimiento de la exigencia legal antes indicada, se detallan a continuación, si bien de manera resumida, los siguientes aspectos cuyo análisis ya ha quedado expuesto con mayor detalle en los respectivos documentos urbanísticos de los Tomos II, III, IV, V y VI en relación a las actuaciones que tendrán lugar en los municipios de Villanueva de Gállego (por dos), Huesca, El Burgo de Ebro y Zaragoza, La Cartuja respectivamente:

3.1 Zona de Disponibilidad de Villanueva de Gállego

3.1.1 Actuación en el municipio de Villanueva de Gállego (1)

Este emplazamiento, denominado Villanueva de Gállego 1, se sitúa en el Parque de industrias tecnológicas que actualmente se está construyendo en el municipio. La parcela elegida es la denominada (I.1) calificada como Industrial Grado 2 en el correspondiente plan parcial.

La parcela linda con viario público en sus lados noroeste y sudoeste, y con zonas verdes en sus lindes sureste y noreste.

El uso principal previsto es el industrial, logístico y/o tecnológico con requerimientos de superficie importantes, comprendiendo entre ellas las actividades logísticas, productivas industriales, industria innovadora, de tecnologías de la información y comunicación, centro de datos y otros usos sin limitación, sector aeronáutico, almacenamiento.

En la normativa del Parque de industrias tecnológicas, se consideran usos compatibles y complementarios con el principal aquellos que guardan relación con el principal, tales como equipamientos, infraestructuras y oficinas -incluyendo en esta categoría actividades de investigación y desarrollo, diseño de productos, innovación e ingeniería y diseño, producción y difusión de medios audiovisuales, procesamiento de la información y actividades de enseñanza y formación.

Por tanto, la actividad prevista por el proyecto, centro de datos, es compatible con la calificación y los usos previstos en el plan parcial; al igual que los usos auxiliares previstos. La ordenación volumétrica, condiciones de ocupación y edificabilidad también son compatibles con las condiciones actuales, no superándose ninguno de los parámetros previstos.

No obstante, para la adecuación de la normativa los requerimientos específicos de la actividad, será necesario introducir, durante la tramitación del PIGA unas adecuaciones a la misma, tal y como se hizo en el PIGA que ya tramitó en el año 2020 para la implantación de los centros existentes. Estas modificaciones van encaminadas a aclarar requisitos específicos de seguridad de la parcela y en concreto a ordenar los vallados; y a alinear la previsión de plazas de aparcamiento y dotación de aseos al número real de trabajadores previstos.

3.1.2 Actuación en el municipio de Villanueva de Gállego (2)

Este emplazamiento, denominado Villanueva de Gállego 2, se sitúa al norte del Polígono de Industrias Tecnológicas de la Información que actualmente se está construyendo en el municipio.

Con la tramitación del PIGA, se pretende ordenar un nuevo sector para la implantación de esta industria tecnológica. Esta nueva ordenación afecta a suelos actualmente clasificados como suelo urbanizable no delimitado (SUZ-ND) y suelo no urbanizable genérico grado 2 (SNUG G2), y que se ordenarán mediante un plan parcial. También es necesario ajustar algunas determinaciones en el ámbito del Polígono de Industrias Tecnológicas para lograr una adecuada inserción del nuevo desarrollo.

El uso principal que se prevé es el industrial, logístico y/o tecnológico con requerimientos de superficie importantes, comprendiendo entre ellas las actividades logísticas, productivas industriales, industria innovadora, de tecnologías de la información y comunicación, centro de datos y otros usos sin limitación

como el de almacenamiento; en continuidad con los usos previstos mayoritariamente en el colindante Polígono de Industrias Tecnológicas de la Información.

Se prevén como usos compatibles y complementarios con el principal aquellos que guardan relación con el principal, tales como equipamientos, infraestructuras y oficinas.

Por tanto, la actividad prevista por el proyecto, centro de datos, es compatible con la calificación y los usos que pretende desarrollar el plan parcial y con los ya aprobados en el sector colindantes. Las correspondientes determinaciones urbanísticas se incorporarán en la documentación escrita, gráfica y normas que ordenará del plan parcial para que sean compatibles con lo previsto y con las posibles innovaciones tecnológicas que sea previsible incorporar en un futuro.

3.2 Zona de Disponibilidad de Huesca

3.2.1 Actuación en el municipio de Huesca

Este emplazamiento, denominado “Area 18.2-19”, Parque Tecnológico Walqa.

Con la tramitación del PIGA, se pretende ordenar un nuevo sector para la implantación de esta industria tecnológica. Esta nueva ordenación afecta a suelos actualmente clasificados como suelo urbanizable no delimitado (SUZ-ND) que se corresponde con las áreas 18.2 y 19 del PGOU de Huesca; así como a suelos ya urbanos correspondientes a parte del área de planeamiento incorporado 18.1 denominada Walqa.

La nueva ordenación considera los aprovechamientos ya asignados en la parte de Walqa, así como las cesiones de suelo ya realizadas, y los amplía con los necesarios en la nueva área a incorporar.

Esta adaptación supone reducir la extensión del ámbito de Walqa, y considerar el resto como un nuevo ámbito funcional. Las reservas de suelos y las cesiones correspondientes se calcularán respecto al incremento de aprovechamiento y de suelo considerados. La pérdida de estas zonas verdes o equipamientos en el suelo urbano de Walqa afectado por esta modificación, se compensa incrementando en lo correspondiente las reservas de los nuevos suelos en el nuevo ámbito. Las reservas de equipamiento se materializarán al norte del ferrocarril para completar el sistema general de equipamiento existente en esa zona.

El uso principal que se prevé es el industrial, logístico y/o tecnológico con requerimientos de superficie importantes, comprendiendo entre ellas las actividades logísticas, productivas industriales, industria innovadora, de tecnologías de la información y comunicación, centro de datos y otros usos sin limitación como el de almacenamiento; en continuidad con los usos previstos mayoritariamente en polígono industrial colindante.

Se prevén como usos compatibles y complementarios con el principal aquellos que guardan relación con el principal, tales como equipamientos, infraestructuras y oficinas.

Por tanto, la actividad prevista por el proyecto, centro de datos, es compatible con la calificación y los usos que pretende desarrollar el plan parcial. Las correspondientes determinaciones urbanísticas se incorporarán en la documentación escrita, gráfica y normas que ordenará del plan parcial para que sean compatibles con lo previsto y con las posibles innovaciones tecnológicas que sea previsible incorporar en un futuro.

3.3 Zona de Disponibilidad de El Burgo de Ebro

3.3.1 Actuación en el municipio de El Burgo de Ebro

Este emplazamiento, situado en la zona del Camino del Hospital al oeste del polígono El Espartal.

Con la tramitación del PIGA, se pretende ordenar un nuevo sector para la implantación de esta industria tecnológica. Esta nueva ordenación afecta a suelos actualmente clasificados como suelo no urbanizable genérico de regadía (SNU-G/RG); así como a suelos ya urbanos correspondientes a parte de lo que era el sector 13/14B en el Polígono “El Espartal”.

La nueva ordenación incorpora suelos que ahora son bien zona verde o bien servicios de infraestructuras privados, que se ordenaron recientemente con una modificación del PIGA de 2020 de los Centros de Datos. En esa parcela de infraestructuras privada se va a construir una subestación de seccionamiento que da servicio a la parcela que AWS tiene en El Espartal II y que también podrá dar a esta nueva ampliación. Resulta beneficioso por lo tanto integrarlo dentro de la ordenación final del ámbito; a la que se incorpora la zona verde restante situada entre esta y la parcela de uso lucrativo existente al sureste.

Las reservas de suelos y las cesiones correspondientes se calcularán respecto al incremento de aprovechamiento y de suelo considerados. La pérdida de la zona verde en el suelo urbano afectado por esta modificación se compensa, incrementando en lo correspondiente, las reservas de los nuevos suelos en el nuevo ámbito.

El uso principal que se prevé es el industrial, logístico y/o tecnológico con requerimientos de superficie importantes, comprendiendo entre ellas las actividades logísticas, productivas industriales, industria innovadora, de tecnologías de la información y comunicación, centro de datos y otros usos sin limitación como el de almacenamiento; en continuidad con los usos previstos mayoritariamente en los polígonos del Espartal I y II.

Se prevén como usos compatibles y complementarios con el principal aquellos que guardan relación con el principal, tales como equipamientos, infraestructuras y oficinas.

Por tanto, la actividad prevista por el proyecto, centro de datos, es compatible con la calificación y los usos que pretende desarrollar el plan parcial. Las correspondientes determinaciones urbanísticas se incorporarán en la documentación escrita, gráfica y normas que ordenará del plan parcial para que sean compatibles con lo previsto y con las posibles innovaciones tecnológicas que sea previsible incorporar en un futuro.

3.3.2 Actuación en el municipio de Zaragoza

Este emplazamiento, situado en la zona denominada Acampo del Marqués, en el Barrio de La Cartuja del término municipal de Zaragoza.

Con la tramitación del PIGA, se pretende ordenar un nuevo sector para la implantación de esta industria tecnológica. Esta nueva ordenación afecta a suelos actualmente clasificados como suelo no urbanizable especial con las categorías de Ecosistema natural del suelo estepario - SNU EN(SE), Productivo agrario SNU-EP(S) y de los vales SNU-EP(V), además de terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias del sistema de comunicaciones - SNU ES (SCI). Para solucionar el acceso desde el polígono colindante de Empresarium, será necesario ejecutar un puente que atraviesa además suelos clasificados como de Ecosistema natural de vaguadas y barrancos - SNU EN(VB) que son además dominio público hidráulico. El entronque con el suelo urbano afecta parcialmente a unas parcelas de zonas verdes cuya pérdida de superficie será compensada en el nuevo sector.

Las reservas de suelos y las cesiones correspondientes se calcularán respecto al incremento de aprovechamiento y de suelo considerados. La pérdida de la zona verde en el suelo urbano afectado por esta modificación se compensa, incrementando en lo correspondiente, las reservas de los nuevos suelos en el nuevo ámbito.

El uso principal que se prevé es el industrial, logístico y/o tecnológico con requerimientos de superficie importantes, comprendiendo entre ellas las actividades logísticas, productivas industriales, industria innovadora, de tecnologías de la información y comunicación, centro de datos y otros usos sin limitación como el de almacenamiento; en continuidad con los usos previstos mayoritariamente en los polígonos colindantes de Empresarium o PTR.

Se prevén como usos compatibles y complementarios con el principal aquellos que guardan relación con el principal, tales como equipamientos, infraestructuras y oficinas.

Por tanto, la actividad prevista por el proyecto, centro de datos, es compatible con la calificación y los usos que pretende desarrollar el plan parcial. Las correspondientes determinaciones urbanísticas se incorporarán

en la documentación escrita, gráfica y normas que ordenará del plan parcial para que sean compatibles con lo previsto y con las posibles innovaciones tecnológicas que sea previsible incorporar en un futuro.

4. Cuantificación de la inversión por obras de urbanización y edificación

4.1 Criterios y Parámetros seguidos para la elaboración de estimación de costes

El estudio de costes general de la actuación está fundamentado en los parámetros que de forma no exhaustiva se enumeran a continuación.

Los criterios de aplicación de los distintos valores que aparecen se fundamentan en bases de precios de la construcción, consultas a diferentes empresas sectoriales y experiencia de técnicos colaboradores en obras análogas sin dejar de ser estos meros valores estimativos que alcanzarán “valor real” en el momento de la contratación definitiva y/o ejecución de las diferentes partidas de obra.

A continuación, se incluye un desglose de los criterios utilizados para el cálculo del valor de cada partida de obra prevista en los capítulos resúmenes del cuadro previsto en el punto 3.2.1 siguiente:

4.1.1 Obras de construcción de edificio industrial y urbanización de las parcelas

- Grado de desarrollo de proyecto: Proyecto Básico
- Costes desarrollados en base a ratios extrapolados de experiencias en proyectos previos y análogos, aplicados a superficies mostrados en planos de proyecto.

4.1.2 Obras de urbanización exteriores a las parcelas

- Grado de desarrollo de proyecto: Proyecto Básico
- Costes desarrollados en base a ratios extrapolados de experiencias en proyectos previos y análogos, aplicados a superficies mostrados en planos de proyecto.

4.1.3 Obras de conexión a redes generales exteriores

- Redes energía eléctrica (Villanueva de Gállego / Huesca / Zaragoza)
 - Grado de desarrollo de proyecto: Anteproyecto/Proyecto Básico
 - Costes desarrollados en base a ratios extrapolados de experiencias en proyectos previos y análogos, aplicados a superficies mostrados en planos de proyecto.
- Redes de agua (Villanueva de Gállego / Huesca / El Burgo / Zaragoza)
 - Grado de desarrollo de proyecto: Proyecto Básico
 - Costes desarrollados en base a ratios extrapolados de experiencias en proyectos previos y análogos, aplicados a superficies mostrados en planos de proyecto.
- Fibra óptica (Villanueva de Gállego / Huesca / El Burgo / Zaragoza)
 - Grado de desarrollo de proyecto: Proyecto Básico
 - Costes desarrollados en base a ratios extrapolados de experiencias en proyectos previos y análogos, aplicados a superficies mostrados en planos de proyecto.

4.2 Estudio de Costes: Generales

4.2.1 Presupuesto de Ejecución Material

El Presupuesto de Ejecución Material (“PEM”) que a continuación se desglosa por capítulos, consta descrito en los siguientes documentos incluidos como parte integral de la documentación del Plan de Interés General de Aragón:

4.2.1.1 Obras de construcción de edificio industrial y urbanización de las parcelas

- Tomo II.4: Villanueva de Gállego (1): Proyecto Básico de Edificación y Urbanización de la Parcela. Memoria.
- Tomo III.4: Villanueva de Gállego (2): Proyecto Básico de Edificación y Urbanización de la Parcela. Memoria.
- Tomo IV.4: Huesca: Proyecto Básico de Edificación y Urbanización de la Parcela. Memoria.
- Tomo V.4: El Burgo del Ebro: Proyecto Básico de Edificación y Urbanización de la Parcela. Memoria.
- Tomo VI.4: Zaragoza: Proyecto Básico de Edificación y Urbanización de la Parcela. Memoria.

4.2.1.2 Obras de urbanización exteriores a las parcelas

- Tomo III.3: Villanueva de Gállego (2): Proyecto de Urbanización Exterior. Memoria.
- Tomo IV.3: Huesca: Proyecto de Urbanización Exterior. Memoria.
- Tomo V.3: El Burgo del Ebro: Proyecto de Urbanización Exterior. Memoria.
- Tomo VI.3: Zaragoza: Proyecto de Urbanización Exterior. Memoria.

4.2.1.3 Obras de conexión a las redes generales exteriores

- Red energía eléctrica
 - Tomo II.5: Villanueva de Gállego (1): Proyecto de Infraestructura Eléctrica VDG1. Memoria.
 - Tomo II.5: Villanueva de Gállego (1): Proyecto de Infraestructura Eléctrica VDG1E. Memoria
 - Tomo IV.5: Huesca: Proyecto de Infraestructura Eléctrica WQA. Memoria
 - Tomo VI.5: Zaragoza: Proyecto de Infraestructura Eléctrica CAR. Memoria
- Redes de agua
 - Tomo II.6: Villanueva de Gállego (1): Proyecto Básico de Infraestructura Común de agua. Memoria.
 - Tomo IV.6: Huesca: Proyecto Básico de Infraestructura de agua. Memoria
 - Tomo V.6: El Burgo del Ebro: Proyecto Básico de Infraestructura de agua. Memoria
 - Tomo VI.6: Zaragoza: Proyecto Básico de Infraestructura de agua. Memoria
- Red de fibra óptica
 - Tomo VII: Proyecto Fibra óptica.

A continuación, se incluyen las tablas resumen de los costes estimados de los distintos capítulos del Plan de Interés General.

4.2.1.4 *Presupuesto de las obras dentro de la zona de actividad del centro de datos.*

Capítulo resúmenes	Villanueva de Gállego 1	Villanueva de Gállego 2	Huesca	El burgo de Ebro	Zaragoza	Total (€)
Obras de construcción de edificio industrial y urbanización de las parcelas	128.563.046,00	467.237.487,00	371.673.718,00	305.218.333,00	530.109.775,00	1.802.802.359,00
Subestaciones	16.548.482,00	39.486.825,00	48.820.134,50	42.404.556,16	53.716.899,50	200.976.897,16
Total obra dentro zona de actividad	145.111.528,00	506.724.312,00	420.493.852,50	347.622.889,16	583.826.674,50	2.003.779.256,16

Nota: Todos los importes están reflejados en Euros.

4.2.1.5 *Presupuesto de las obras en el ámbito exterior de la zona de actividad del centro de datos.*

Capítulo resúmenes	Villanueva de Gállego 1	Villanueva de Gállego 2	Huesca	El burgo de Ebro	Zaragoza	Total (€)
Obras de urbanización exteriores a las parcelas		3.825.000,00	4.202.453,00	2.630.000,00	6.472.438,81	17.129.891,81
Red energía eléctrica - Líneas		11.099.818,50	26.756.624,50		6.828.513,50	44.684.956,50
Red energía eléctrica. Centros de medida		1.875.624,00	1.875.624,00		1.875.624,00	5.626.872,00
Infraestructura de agua		15.407.595,80	7.477.621,29	10.537.362,36	9.735.518,91	43.158.098,36
Fibra	18.500,21	18.887,59	294.902,18	308.735,73	1.809.204,90	2.450.230,61
Total de ejecución material de obras fuera zona de actividad	13.272.207,36	18.973.218,74	40.607.224,97	13.476.098,09	26.721.300,12	113.050.049,28

Nota: Todos los importes están reflejados en Euros.

4.2.1.6 *Presupuesto total de las obras de los centros de datos.*

	Villanueva de Gállego 1	Villanueva de Gállego 2	Huesca	El burgo de Ebro	Zaragoza	Total (€)
Total de ejecución material de obras dentro zona de actividad	145.111.528,00	506.724.312,00	420.493.852,50	347.622.889,16	583.826.674,50	2.003.779.256,16
Total de ejecución material de obras fuera zona de actividad	13.272.207,36	18.973.218,74	40.607.224,97	13.476.098,09	26.721.300,12	113.050.049,28
Total de ejecución material	158.383.735,36	525.697.530,74	461.101.077,47	361.098.987,25	610.547.974,62	2.116.829.305,44

Nota: Todos los importes están reflejados en Euros.

4.2.2 *Presupuesto de Ejecución por Contrata*

Por su parte, el Presupuesto de Ejecución por Contrata (“**PEC**”), que también aparece descrito en los documentos citados en el punto 2.1 del presente documento es el siguiente:

	Villanueva de Gállego 1	Villanueva de Gállego 2	Huesca	El burgo del Ebro	Zaragoza	Total (€)
13 % gastos generales	20.589.885,60	68.340.679,00	59.943.140,07	46.942.868,34	79.371.236,70	275.187.809,71
6% beneficio industrial	9.503.024,12	31.541.851,84	27.666.064,65	21.665.939,23	36.632.878,48	127.009.758,33
Subtotal	188.476.645,08	625.580.061,58	548.710.282,19	429.707.794,83	726.552.089,79	2.519.026.873,47
21% IVA	39.580.095,47	131.371.812,93	115.229.159,26	90.238.636,91	152.575.938,86	528.995.643,43
Total ejecución por contrata	228.056.740,55	756.951.874,52	663.939.441,45	519.946.431,74	879.128.028,65	3.048.022.516,90

Nota: Todos los importes están reflejados en Euros.

4.2.3 Costes Generales de la inversión total

Por último, se detalla una estimación de costes generales en proporción con el total de la inversión del Proyecto, que es la siguiente:

	Villanueva de Gállego 1	Villanueva de Gállego 2	Huesca	El burgo del Ebro	Zaragoza	Total (€)
10% honorarios técnicos, legales, notarías, tramitaciones y licencias, etc.	15.838.373,54	52.569.753,07	46.110.107,75	36.109.898,72	61.054.797,46	211.682.930,54
1% gastos generales	1.583.837,35	5.256.975,31	4.611.010,77	3.610.989,87	6.105.479,75	21.168.293,05
Importe total de la inversión	245.478.951,44	814.778.602,90	714.660.559,97	559.667.320,34	946.288.305,86	3.280.873.740,50

Nota: Todos los importes están reflejados en Euros.

4.3 Financiación

La financiación del 100% de la inversión del Proyecto (incluyendo, por tanto, obras de urbanización, obras exteriores de conexión con las redes generales y obras de edificación) correrá por cuenta y cargo de la compañía Amazon Data Services Spain, S.L., promotora del PIGA, y ello conforme a los acuerdos contractuales suscritos con los propietarios de los terrenos afectados por la actuación.

4.4 Cargas urbanísticas por conexión

Los costes de las cargas urbanísticas de saneamiento y depuración son los resultantes de aplicar el importe de las cargas urbanísticas establecidas en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración; contenido en el punto número 5 de las Ordenanzas . Como se detalla en el Documento de Adaptación Urbanística, la estimación de costes para cada municipio es la siguiente:

	Villanueva de Gállego 1	Villanueva de Gállego 2	Huesca	El burgo de Ebro	Zaragoza	Total (€)
Canon de saneamiento	n/a	840.000,00	296.836,22	n/a	936.000,00	2.072.836,22

Nota: Todos los importes están reflejados en Euros.

5. Cuantificación del gasto corriente por mantenimiento de las obras de urbanización

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

Con este criterio, resultan los siguientes costes anuales de mantenimiento de la urbanización para los diferentes municipios:

	Villanueva de Gállego 1	Villanueva de Gállego 2	Huesca	El burgo de Ebro	Zaragoza	Total (€)
Coste obras de mantenimiento de la urbanización		80.523,00	18.794,00	38.736,00	76.704,00	214.758,00

Nota: Todos los importes están reflejados en Euros.

Las acciones urbanísticas derivadas del desarrollo del Proyecto no suponen carga alguna para los Ayuntamientos por lo que la actuación resulta económicamente sostenible, no suponiendo impacto alguno para las Haciendas Locales que repercuta negativamente en el nivel de prestación de servicios a los ciudadanos.

6. Cuantificación del incremento patrimonial

Como se detalla en el del Documento de Adaptación Urbanística, el incremento del valor patrimonial se produce por razón de dos clases de suelos objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor de la administración, los correspondientes a usos dotacionales y los que tienen usos lucrativos. A continuación, se resume el incremento de Patrimonio por cesión de suelos dotacionales y por cesión de aprovechamiento en cada una de las localidades:

	Villanueva de Gállego 1	Villanueva de Gállego 2	Huesca	El Burgo de Ebro	Zaragoza	Total (€)
Incremento patrimonial por cesión de suelos dotacionales		1.731.351,67	677.188,41	888.693,20	1.690.830,21	4.988.063,49
Incremento patrimonial por la cesión de aprovechamiento (suelo)		525.000,00	420.000,00	330.000,00	585.000,00	1.275.000,00
Total incremento patrimonial	0,00	2.256.351,67	1.097.188,41	1.218.693,20	1.690.830,21	6.263.063,49

Nota: Todos los importes están reflejados en Euros.

7. Relación de impuestos y tasas

A continuación, presentamos un análisis de los impuestos y tasas municipales que pueden devengarse como consecuencia de la implantación y funcionamiento de los centros de datos que Amazon Data Services Spain, S.L. pretende implantar en los municipios de Villanueva de Gállego, Huesca, El Burgo de Ebro y Zaragoza.

En el análisis hemos prescindido de los tributos que están vinculados a la transmisión de los inmuebles sobre los que se ejecutará el Proyecto, así como de las tasas asociadas a la concesión de las licencias urbanísticas, por las razones que a continuación se expresan:

- I. El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana no se ha considerado, puesto que, de conformidad con el artículo 106.1 b) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales: *“En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.”*
- II. En cuanto a la tasa por licencias urbanísticas la misma no se devengaría en la ejecución del Proyecto, pues, al amparo del artículo 47 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre (“TRLOTA”), los Proyectos de Interés General de Aragón pueden autorizar la edificación, siendo directamente ejecutables sin necesidad de título habilitante de naturaleza urbanística que habilite las obras de construcción correspondientes.

A los efectos de determinar los impuestos y tasas que se pueden devengar como consecuencia de la implantación y el funcionamiento de los centros de proceso de datos aludidos, agruparemos los mismos en las siguientes categorías:

7.1 Impuestos/Tasas que se relacionan con las obras a realizar:

7.1.1 Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Este impuesto ha sido objeto de análisis. Sin embargo, el mismo no resultaría de aplicación en este caso, puesto que, de conformidad con la normativa aplicable (artículos 100 a 110 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y las correspondientes ordenanzas locales) no se cumpliría el hecho imponible, al no exigirse título habilitante de naturaleza urbanística para la ejecución de las obras, tal y como anteriormente se ha señalado.

7.1.2 Impuestos/Tasas vinculados con la actividad que se llevará a cabo

Tasa por Licencia de Apertura de Establecimientos	
Villanueva de Gállego	<p>Normativa aplicable: Ordenanza Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de Gállego.</p> <p>Elementos de cuantificación de la tasa:</p> <p>Base imponible: Presupuesto material de instalación.</p> <p>Cuota: artículo 6 de la Ordenanza. Se establece una tarifa sobre la base imponible.</p> <p>Bonificaciones aplicables: No se prevén.</p>
Huesca	<p>Normativa aplicable: Ordenanza Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Huesca.</p> <p>Elementos de cuantificación de la tasa:</p> <p>Base imponible: Superficie total del establecimiento.</p> <p>Cuota: Artículo 9 de la Ordenanza. Se establece una cifra en función de los metros cuadrados de cada local.</p> <p>Bonificaciones aplicables: No se prevén.</p>
El Burgo de Ebro	<p>Normativa aplicable: Ordenanza Municipal del Excmo. Ayuntamiento de El Burgo de Ebro.</p> <p>Elementos de cuantificación de la tasa:</p> <p>Base imponible: Importe de la cuota mínima determinada en el correspondiente epígrafe del Impuesto de Actividades Económicas.</p> <p>Cuota: Artículo 6 de la Ordenanza. Se establece un tipo de gravamen del 100% sobre la base imponible.</p> <p>Bonificaciones aplicables: Existe una bonificación de hasta un 90% cuando se trata de obras, instalaciones o actividades que hayan sido declaradas de interés municipal por fomento de empleo.</p>
Zaragoza	<p>Normativa aplicable: Ordenanza Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza</p> <p>Elementos de cuantificación de la tasa:</p> <p>Base imponible: Presupuesto de Ejecución Material (Art. 24.3 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por R.D.L.2/2004 de 5 de marzo)</p> <p>Cuota: Artículo 7 de la Ordenanza Fiscal N° 13.</p> <p>Bonificaciones aplicables: No podrán reconocerse más exenciones o bonificaciones que las expresamente previstas en las normas con rango de ley o las derivadas de la aplicación de los tratados internacionales.</p>

Impuestos sobre Actividades Económicas (IEA)	
Villanueva de Gállego	<p>Normativa aplicable: Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (artículos 78 a 91) y la Ordenanza Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de Gállego.</p> <p>Elementos de cuantificación del impuesto:</p> <p>Cuota:</p> <p>Tarifas aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre.</p> <p>Coefficientes contemplados en el artículo 10 de la Ordenanza, dependiendo de la ubicación del local donde se ejerza la actividad.</p> <p>Bonificaciones aplicables: No se prevén.</p>
Huesca	<p>Normativa aplicable: Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (artículos 78 a 91) y la Ordenanza Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Huesca.</p> <p>Elementos de cuantificación del impuesto:</p> <p>Cuota:</p> <p>Tarifas aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre.</p> <p>Coefficientes contemplados en el artículo 10 de la Ordenanza.</p> <p>Bonificaciones aplicables: Existen bonificaciones, pudiendo destacar las referentes a la creación de puestos de trabajo indefinido.</p>
El Burgo de Ebro	<p>Normativa aplicable: Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (artículos 78 a 91) y la Ordenanza Municipal del Excmo. Ayuntamiento del Burgo de Ebro.</p> <p>Elementos de cuantificación del impuesto:</p> <p>Cuota:</p> <p>Tarifas aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre.</p> <p>Coefficientes contemplados en el artículo 10 de la Ordenanza.</p> <p>Bonificaciones: Existe una bonificación de hasta un 90% cuando se trata de obras, instalaciones o actividades que hayan sido declaradas de interés municipal por fomento de empleo.</p>
Zaragoza	<p>Normativa aplicable: Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (artículos 78 a 91) y la Ordenanza Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.</p> <p>Elementos de cuantificación del impuesto:</p> <p>Cuota:</p> <p>Tarifas aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre.</p> <p>Coefficientes contemplados en el Artículo 7 de la Ordenanza Fiscal 3.</p> <p>Bonificaciones: Existen bonificaciones, pudiendo destacar las referentes a la creación de puestos de trabajo indefinido.</p>

Tal y como se detalla en el Documento de Adaptación Urbanística de cada uno de los municipios, el impuesto de Actividades Económicas que se estima, es el siguiente:

	Villanueva de Gállego 1	Villanueva de Gállego 2	Huesca	El burgo del Ebro	Zaragoza	Total (€/año)
Impuesto Actividades Económicas		33.400,42 €	90.817,74 €	14.056,30 €	384.503,36 €	522.777,82 €

Nota: todos los importes están reflejados en EUROS/año

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	
Villanueva de Gállego	<p>Normativa aplicable: Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (artículos 60 a 77) y la Ordenanza Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de Gállego.</p> <p>Elementos de cuantificación del impuesto:</p> <p>Base imponible: Valor catastral de los inmuebles.</p> <p>Tipo de gravamen: Artículo 2 de la Ordenanza.</p> <p>Bonificaciones aplicables: En principio no se ha considerado ninguna bonificación.</p>
Huesca	<p>Normativa aplicable: Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (artículos 60 a 77) y la Ordenanza Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Huesca.</p> <p>Elementos de cuantificación del impuesto:</p> <p>Base imponible: Valor catastral de los inmuebles.</p> <p>Tipo de gravamen: Artículo 7 de la Ordenanza.</p> <p>Bonificaciones: Existe una bonificación de hasta un 50% cuando se realicen instalaciones de energía renovable. En este caso se prevé una instalación de renovables superior al exigido en la normativa vigente.</p>
El Burgo de Ebro	<p>Normativa aplicable: Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (artículos 60 a 77) y la Ordenanza Municipal del Excmo. Ayuntamiento de El Burgo de Ebro.</p> <p>Elementos de cuantificación del impuesto:</p> <p>Base imponible: Valor catastral de los inmuebles.</p> <p>Tipo de gravamen: Artículo 2 de la Ordenanza.</p> <p>Bonificaciones aplicables: En principio no se ha considerado ninguna bonificación.</p>
Zaragoza	<p>Normativa aplicable: Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (artículos 60 a 77) y la Ordenanza Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza</p> <p>Elementos de cuantificación del impuesto:</p> <p>Base imponible: Valor catastral de los inmuebles</p> <p>Tipo de gravamen: Artículo 2 de la Ordenanza = 0,55%</p> <p>Bonificaciones aplicables: Existe una bonificación de hasta un 30% cuando se realicen instalaciones de energía renovable no obligatorias. En este caso se prevé una instalación de renovables superior al exigido en la normativa vigente.</p>

Tal y como se detalla en el Documento de Adaptación Urbanística de cada uno de los municipios, el impuesto de Bienes Inmuebles que se estima es el siguiente: **Nota:** todos los importes están reflejados en EUROS/año

	Villanueva de Gállego 1	Villanueva de Gállego 2	Huesca	El burgo del Ebro	Zaragoza	Total (€/año)
Impuesto Bienes Inmuebles anual		71.333,38 €	35.599,82 €	34.584,16 €	85.366,78 €	226.884,14 €

7.1.3 Tasa relativa a la ocupación del dominio público como consecuencia de la instalación en el subsuelo del cableado de la red de fibra óptica, agua y suministro eléctrico

Villanueva de Gállego	Normativa aplicable: Ordenanza Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de Gállego. Elementos de cuantificación de la tasa: Cuota: Artículo 6 de la Ordenanza. Se establece una cantidad diaria por cada metro lineal de cable.
Huesca	Normativa aplicable: Ordenanza Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Huesca. Elementos de cuantificación de la tasa: Cuota: Artículo 9 de la Ordenanza. Se establece una cantidad anual por cada metro lineal de cable.
El Burgo de Ebro	Normativa aplicable: No existe regulación.
Zaragoza	Normativa aplicable: Ordenanza Fiscal Nº 25 Tasas por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local Elementos de cuantificación de la tasa: Cuota: Artículo 7 de la Ordenanza.
Otros Aytos.	Analizando la regulación existente en otros ayuntamientos por los que transcurrirá la red de cable de fibra óptica, se advierte que muchos de ellos no cuentan con una ordenanza reguladora de esta tasa y, en otros casos, se establece un valor anual o diario cercano al previsto en Huesca o en Villanueva de Gállego.

7.1.4 Otros impuestos

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

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

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