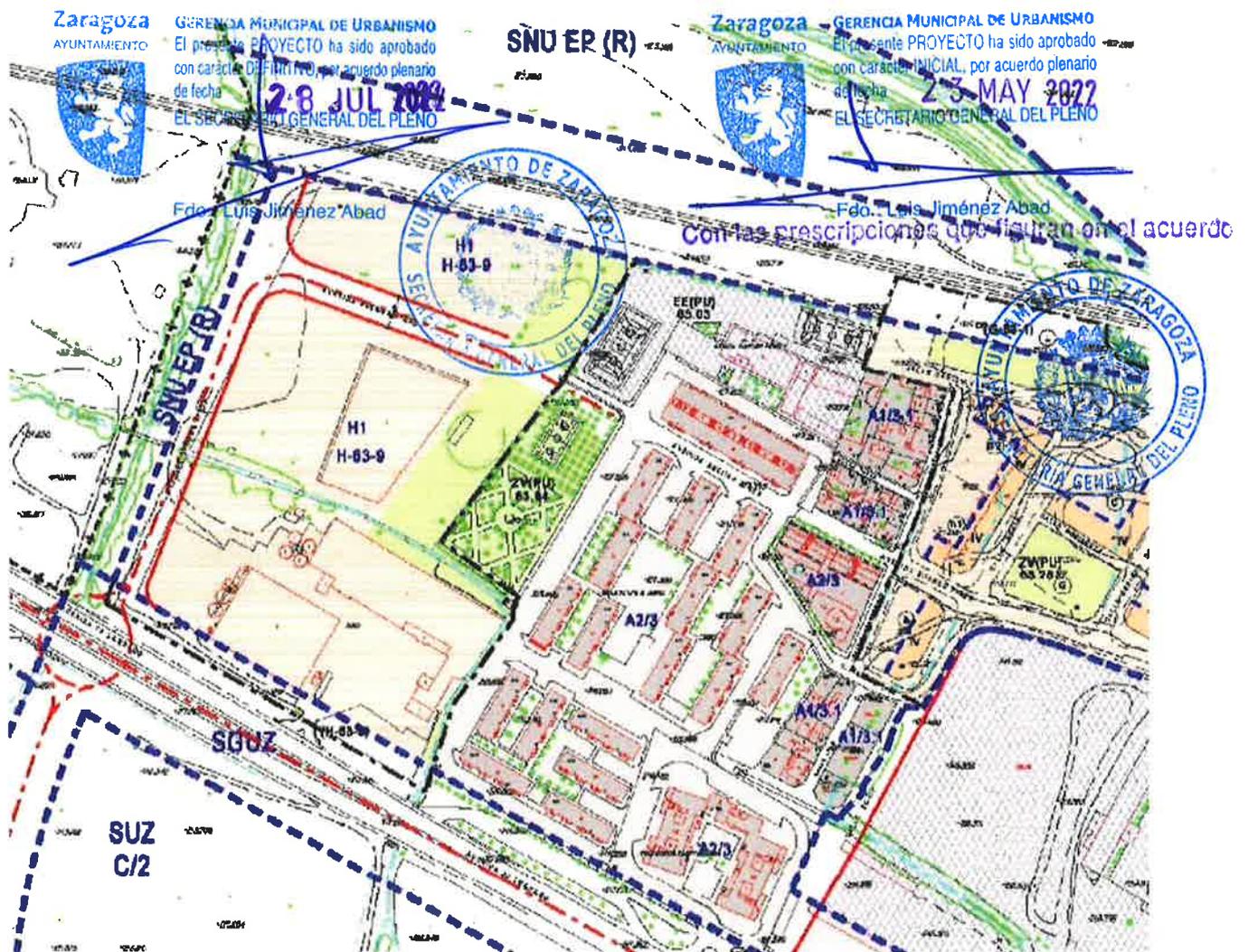




**DOCUMENTO PARA LA DEFINICIÓN DE LA MODIFICACIÓN AISLADA N.º 198 ZONA H-63-9 CADEBRO. SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REAJUSTE-AMPLIACIÓN DEL ÁMBITO Y MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN**



## INDICE DEL DOCUMENTO

### 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Introducción y Antecedentes	Pag 3-4
Ubicación del Ámbito, Tratamiento en el PGOU	Pag 5
Parámetros y Condiciones Urbanísticas Vigentes	Pag 6
Presentación General De La Cooperativa CADEBRO.	Pag 7
Breve Reseña De Evolución Urbanística Y Situación Actual	Pag 8-10
Motivación de la propuesta. Objeto, necesidad y conveniencia	Pag 11-18
Justificación Cumplimiento Normativa Urbanística Aplicable	Pag 19-23
Carácter de Modificación Aislada de menor entidad	Pag 23
Formulación de la propuesta	Pag 24
Condiciones Urbanísticas y Parámetros Modificados	Pag 25-26
Plano Imagen Propuesta Resultante de la Modificación	Pag 27

### 2. NORMAS URBANÍSTICAS PGOU.

#### ÁREAS Y FICHAS DE ORDENACIÓN- PLANOS MODIFICADOS

Normas Urbanísticas Anexo IV.- AREAS INDUSTRIALES "H" EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

HOJA 09 PLANOS CLASIFICACIÓN SUELO

HOJA 09 ESTRUCTURA URBANÍSTICA

HOJA B7 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO

### 3. OTROS ANEJOS

#### Copia de los informes

- Informe de **18 de octubre 2021** del **Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación.**
- Informe de **2 de noviembre** del **Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística.**
- **Acuerdo favorable a la Modificación del Consejo General de Urbanismo de fecha 8 noviembre 2021.s**

#### Estudio Valoración Compensación Exceso Aprovechamiento

Información Catastral. Informe de validación gráfica con **CSV- DEF3D3FQ321Y8FXM**

## INTRODUCCIÓN y ANTECEDENTES

El **área H-63-9** se encuentra delimitada en el PGOU de Zaragoza aprobado el 13 de junio de 2001 y su redacción consolidada según Texto Refundido del año 2007.

Anteriormente se correspondía con el área de suelo urbano no consolidado de uso industrial denominada U-63-11 por el Plan General de 1986.

En el área se ubican las instalaciones industriales principales de la Cooperativa Agrícola Aragonesa del Ebro, en adelante CADEBRO. (Dando nombre propio a la Zona H)

CADEBRO es una cooperativa agrícola ubicada en el barrio de Casetas de Zaragoza con casi 60 años de historia. (Ver epígrafe posterior de desarrollo de antecedentes y presentación de la cooperativa)

El ámbito se clasifica en el vigente Plan como **Suelo Urbano No Consolidado** con calificación de **zona H Grado 1**, es decir suelo destinado a usos productivos y a determinados usos terciarios cuya ordenación detallada está contenida en los planos de calificación del mismo y que está pendiente de la correspondiente gestión.

Las zonas H son sectores que proceden en general de suelos industriales implantados mediante actuaciones aisladas que no han completado su urbanización o sus cesiones y que han permanecido con servicios provisionales y con la malla viaria incompleta.

En las zonas H, el Plan General no delimita la unidad de ejecución, si bien establece que cada ámbito calificado como H se considerará un Sector, por lo que resulta necesaria la delimitación de la unidad de ejecución. (En el caso que nos ocupa **la delimitación fue tramitada en exp. 0.834.572/2005 y aprobada definitivamente el 24 de febrero de 2006**)

De acuerdo a la ordenación contenida en los vigentes planos de calificación del ámbito, la zona verde situada al éste separa el área industrial tanto de la parcela de equipamiento donde se ubica el colegio público Antonio Martínez Garay como de la zona residencial, barrio de la Alameda. La solución viaria incorporada por el Plan General del 2001 establecía una permeabilidad entre los usos al introducir un nuevo viario en continuidad con la Avenida de Buenos Aires, que discurriendo paralelamente a la Avda. Logroño desembocaba en el viario de cierre al oeste. La incorporación de dicho viario provocaba la fragmentación en dos manzanas del suelo de uso industrial.

**Con respecto a la Gestión**, aunque inicialmente se comenzó la tramitación en expediente 564.482/2007, debido a cuestiones relacionadas con la existencia de un tramo de la acequia del "Camino Real" incluida en el ámbito, no recayó sobre el mismo aprobación. De igual modo, no pudo finalizarse el expediente 332.030/2009 en el que se tramitaban los proyectos de estatutos y bases de actuación de la junta de Compensación del área.

El programa de compensación se tramitó en expediente 1.384.812/2010 que concluyó con el desistimiento de la Cooperativa. Finalmente, tras varios años de gestiones por parte de CADEBRO, la cooperativa compró al estado español la porción de terreno por la que discurre la acequia en el ámbito. Formalizando la compra en escritura de fecha 28-07-2014.

**Ya en su condición de propietaria única de los terrenos que conformaban el ámbito delimitado por el PGOU en expediente 0.826.983/2014, se instó un proyecto de Reparcelación que fue objeto de aprobación definitiva en fecha 18 de septiembre de 2015.**

**El proyecto de urbanización, tramitado en expediente 1.184.347/2019, alcanzó aprobación inicial en fecha 26 de junio de 2015, si bien no ha recabado todavía aprobación definitiva.**

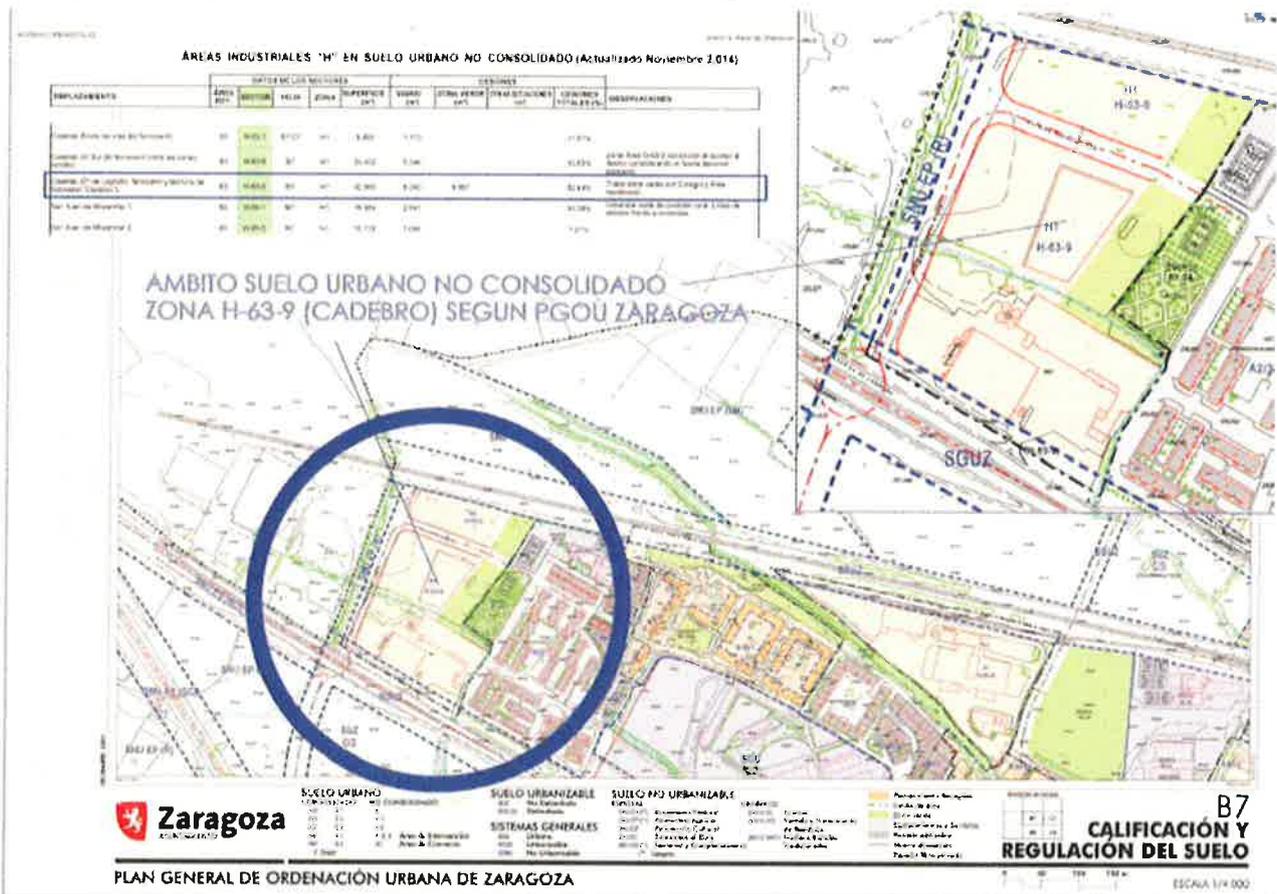


### UBICACIÓN DEL ÁMBITO – TRATAMIENTO EN EL VIGENTE PGOU DE ZARAGOZA.

El área H-63-9 delimitada en el PGOU de Zaragoza Aprobado el 13 de junio de 2001, en la que se ubican las instalaciones industriales de la Cooperativa Agrícola de CADEBRO se clasifica como **Suelo Urbano No Consolidado, con zonificación de zona H, grado 1.**

(ZONAS H)- ÁREAS DE EDIFICACIÓN DESTINADA A USOS PRODUCTIVOS PENDIENTES DE GESTIÓN GRADO 1º: Corresponde al entorno de las principales carreteras de acceso a la ciudad, donde se ha iniciado la formación de un tejido industrial cuya urbanización no está completa y donde son precisas operaciones de reparcelación.

Su clasificación como Suelo Urbano No consolidado se grafía en la hoja 9 de los planos de Clasificación del PGOU y su ordenación detallada, a la espera del desarrollo de su correspondiente Gestión en los correspondientes planos de calificación. En concreto el área **H-63-9 Cadebro**, se recoge en la **hoja B7** de los planos de Calificación y Regulación del Suelo del Plan General.



Conforme a lo previsto en el artículo 5.4.1.6 de las normas urbanísticas se permita que la ordenación contenida en el Plan General pueda ser modificada, de oficio o a instancia de los interesados, mediante un Plan Especial de Reforma Interior cuyas determinaciones mantuvieran las limitaciones de uso y aprovechamiento global, la superficie de zonas verdes públicas, y la proporción total de suelos de cesión destinados a albergar sistemas locales de equipamiento, zonas verdes y viales, así como satisfacer las condiciones de la ordenación expresadas en el cuadro de características anejo a estas normas. Quedando en estos casos equiparado a una zona F con las condiciones concretas de aprovechamiento, uso y cesión establecidas para aquélla.

En el caso de que sobre el sector hubieran recaído licencias de edificación al amparo de lo previsto en el artículo 2.1.3 de las normas, la ordenación que se proponga deberá respetar sus condiciones, salvo que asuma las indemnizaciones correspondientes el promotor de la nueva ordenación.

## PARÁMETROS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES PARA EL ÁMBITO EN PGOU

Área de Intervención n.º: H-63-9

Calificación del Suelo: Zona H Grado 1

Uso dominante:

Usos Grupo 1.

Industria tradicional de fabricación o de servicios, talleres, almacenamiento y distribución.

También usos Grupo 2.

Venta mayorista o exposiciones con venta minorista en establecimientos especializados de más de 2000m<sup>2</sup> dedicados a las siguientes actividades:

- materiales de construcción maquinaria y bricolaje
- vehículos
- accesorios y piezas de recambio
- combustibles, carburantes y lubricantes.

Usos compatibles:

- Comercial
- Oficinas
- Vivienda (exclusivamente con destino a guardas, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en las fábricas o parques de actividades. 1viv/10.000m<sup>2</sup> parcela o inferior y 2viv por cada parcela de mayor superficie)

Tipo de Edificación

Igual que Zona A-6 Grado 1

Disponiendo bloques o pabellones destinados a usos no fabriles (Recepción, despachos, oficinas, salas de reunión, exposición, laboratorios, servicios,...) como cuerpos representativos que dan Fachada a la vía principal con la que linda la parcela, con un adecuado tratamiento arquitectónico y urbanización y ajardinamiento de los retranqueos, separados del viario mediante cerramientos transparentes; tras los cuerpos representativos se sitúan las naves y los elementos funcionales del proceso industrial.

Incluyendo tanto edificios aislados como agrupaciones de naves entre medianeras formando hileras o manzanas (naves nido) que cumplan las condiciones indicadas en estas normas.

Parcela mínima en Segregación 4.000m<sup>2</sup>

### CONDICIONES DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTO.

Retranqueos: 10 m. a vial y 7 m. a otros linderos. Los Retranqueos así obtenidos no podrán destinarse a depósitos o almacenes de materiales, vertido de residuos etc...

Ocupación: Sobre parcela neta 70% máxima.  
Los sótanos y semisótanos no invalidarán las bandas de retranqueo exigidas.

Altura Máxima: 10,50m en Naves; 4 plantas y 13,50m en edificios Representativos.  
La altura de la nave o de determinados elementos funcionales de la instalación, incluyéndose en este concepto los Silos, podrá excederse siempre que quede justificada su necesidad.

Edificabilidad: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta.

- Cuando se trate de ampliaciones de edificaciones industriales existentes construidas al amparo de normas anteriores, que cumplan las condiciones de ocupación y edificabilidad, pero no las de retranqueos a linderos, podrán permitirse ampliaciones parciales en el perímetro de la edificación sin retranqueo al lindero correspondiente, a través de un estudio de detalle.

## **PRESENTACIÓN GENERAL DE LA COOPERATIVA CADEBRO.**

CADEBRO es una cooperativa agrícola ubicada en el barrio de Casetas de Zaragoza con casi 60 años de historia.

En sus orígenes comercializaba albaricoque de los socios que se extendía por todo el valle del Ebro, llegando incluso a exportar a Alemania.

Tras una profunda crisis del Sector, se orientó más hacia la comercialización de cereal y engorde de terneros incluyendo la construcción de un molino de pienso.

En 1995 gravitó hacia una gestión más profesional, transformándose en una moderna fábrica de piensos que comercializa la marca AGROVECO y la OPFH Servicampo del Ebro.

En la actualidad CADEBRO es una cooperativa con una gestión absolutamente profesionalizada que agrupa a 313 socios agricultores y ganaderos.

Tiene una estrategia de crecimiento que convierte la diversificación y la especialización en ejes fundamentales de su desarrollo. Consolida como actividad principal la venta de piensos compuestos en el mercado libre, tanto a nivel nacional como internacional, llegando a comercializar piensos en más de 50 países diferentes.

Reúne las marcas Agroveco, EquusLine, Rex Natural Range, Dexter y Cadecor entre otras.

La exportación a nivel mundial de Piensos de élite por parte de una cooperativa no es algo habitual situando de este modo a Casetas y por tanto a Zaragoza en el mapa mundial.

También comercializa el cereal de los socios, actuando de operador en la compra y venta de todo tipo de materias primas para la alimentación animal. Gestiona la OPFH (Organización de Productores de Frutas y hortalizas) Servicampo del Ebro, que comercializa frutas y hortalizas destinadas exclusivamente a la Industria.

La Gestión realizada a lo largo de los últimos 10 años ha hecho que el número de empleados crezca de 27 hasta los actuales 73, creando un empleo de calidad con carácter de cercanía en el municipio, obteniendo, desde su creación en 2017, año tras año, el Sello de Responsabilidad Social de Aragón. Siendo una entidad plenamente integrada en el barrio de Casetas, en el que se constituye en un puntal importante del desarrollo deportivo y cultural del mismo con aportaciones directas anuales de 20.000 € para las distintas asociaciones que trabajan en su desarrollo.

En 2013 obtuvo la distinción "Caseteros de Bandera" otorgada por el Ayuntamiento de la localidad en la modalidad de trabajo.

En su búsqueda de excelencia empresarial tiene implementado el sistema de gestión EFQM (European Foundation For Quality Mangement) de excelencia empresarial.

Y ha obtenido premios y galardones diversos como:

- Premio Exportación por la cámara de comercio en 2016
- Nominación a la mejor Gestión Financiera del Director General Don Fernando Valdrés por ADEA (Asociación de Directivos y Ejecutivos de Aragón) en 2016
- Finalista del premio DHL de exportación a nivel nacional en 2017
- Finalista del premio Excelencia Empresarial de Aragón por el instituto Aragonés de Fomento del Gobierno de Aragón en 2017
- Nominación a la mejor Gestión Comercial y de Márketing del director comercial D. Javier San José por ADEA en el año 2017
- Finalista de nuevo premio DHL de Exportación a nivel nacional en 2018
- Sello de Plata de Excelencia Empresarial de Aragón en 2018
- Finalistas premio "Aragón, Empresa y Futuro" por Ibercaja en 2018
- Implantación de SAP, hacia la digitalización cooperativa en 2020.

## BREVE RESEÑA DE EVOLUCIÓN URBANÍSTICA Y SITUACIÓN ACTUAL

**1964.** - Se crea CADEBRO. Compra de los terrenos donde hoy se ubica que forman parte, en dicho momento, de lo que se denomina: Polo de Desarrollo Industrial de Zaragoza, acogiéndose en su creación a los beneficios/ayudas establecidos para dicho Polo.

Expediente 7/291 de 12 de agosto de 1965.

Construcción de la nave principal en la que hoy se ubica la fábrica de piensos.

Cumplimiento de la Orden del Ministerio de Vivienda de 22 de septiembre de 1964 sobre Polos de Promoción y Desarrollo y obteniendo Licencia de Obras (Para almacenaje y manipulación de productos agrícolas perecederos y la desecación de otros; alfalfa y maíz)

Actividad que mereció la calificación de actividad especial y de interés preferente, señalado en el artículo 3º de la mencionada orden.

**1967.** - Concesión de Licencia de Obras Expediente 5298/67 de 23 de noviembre de 1967 tras informe de la sección de servicios industriales del ayuntamiento de Zaragoza donde entiende que la actividad "no ha de ser causa de molestia, insalubridad y peligro para el vecindario colindante"

**1968.**- Aprobación de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana. Los terrenos de la cooperativa quedan clasificados, incomprensiblemente, como Zona Verde Deportiva.

Los agricultores en aquel momento no fueron conscientes del cambio normativo ni alegaron contra el mismo. La situación legal devino en una imposibilidad de obtener licencias de obra para materializar nuevas construcciones e instalaciones lesionando gravemente los intereses de la cooperativa.

**1969.** - Certificado de 27 de junio. De la Jefatura Agronómica de Zaragoza de la Dirección General de Agricultura del Ministerio de Agricultura, donde señala que CADEBRO "tiene instalado una industria de secadero de maíz, habiendo sido autorizado su funcionamiento, según acta de comprobación y puesta en marcha de fecha 29 de diciembre de 1967"

**1972.** - Construcción por imperiosa necesidad de 2 naves de 1000m<sup>2</sup> para posibilitar el almacenamiento de grano de cereal. Dada la imposibilidad de obtención de Licencias se solicita al Ayuntamiento que la situación se tolere con carácter provisional y precario.

**1982** - Publicación en el BOE de la orden ministerial 14404 de 3 de mayo de 1982 por la que se declara comprendida en Zona de Preferente Localización Industrial Agraria del RD 634/1978 de 13 de enero la fábrica de Piensos Compuestos de la Sociedad Cooperativa Agrícola Aragonesa del Ebro (CADEBRO) a instalar en Casetas (Zaragoza) y se aprueba el proyecto presentado a tal fin.

**1983.** - ante la solicitud de Licencia de Apertura para la fábrica de Piensos - remisión de Escrito del Ayuntamiento donde consta que la fábrica está recogida en el Plan General de Ordenación Urbana dentro de la unidad de actuación U-63-9

**1984** - Concesión de Licencia de Apertura de Local comercial para suministro a socios de productos alimenticios dentro de la cooperativa. (Licencia 179.663/84)

**1986** - Aprobación nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Corrigiendo la situación anterior clasificando los terrenos como Suelo Urbano sin condición de Solar del área de intervención U-63-11 para uso industrial.

**1990** - Concesión de Autorización Previa para la construcción de edificio industrial (nuevas naves de almacenaje), por parte del Ayuntamiento de Zaragoza, en terrenos de suelo urbano sin condición de solar, sitos en el área de intervención U-63-11 (Autorización Previa Expediente 3.048.738/88 - 9.073 de 7 de febrero de 1990)

Imponiendo la condición de ceder al Ayuntamiento unos terrenos y a realizar la inscripción registral de una carga para acometer las obras de urbanización y la conexión con los servicios urbanísticos de agua y vertido.

Cumplidos los requisitos, incluida la urbanización de la zona verde colindante, se procedió a presentar el Estudio de Detalle previsto en la ficha del PGOU.

El ayuntamiento solicita elevar el Estudio a Plan Especial.

**1991** – Presentación del Plan Especial

Debido a la falta de recursos económicos no llegan a desarrollarse las obras de urbanización previstas en el Estudio de Detalle. Caducidad del Plan Especial.

**2001** – Aprobación definitiva PGOU Zaragoza (Cadebro Zona H-63-9)

Área con uso industrial productivo consolidado con Gestión Pendiente de desarrollo.

**2006** – Aprobación de Proyecto de Delimitación de la unidad de Ejecución y fijación del sistema de compensación en área de intervención H-63-9

**2008** – Ante la solicitud de Licencia de Actividad, requerimiento de Gerencia de Urbanismo instando a acometer Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización

**2010** – Aprobación del programa de compensación del área de intervención H –63 -9

Problemática de la existencia de una acequia en el interior del ámbito que resulta propiedad de Confederación Hidrográfica del Ebro.

Se determina proceder a su compra para poder constituirse en Propietario Único.

**2013** – Solicitud de desistimiento del Programa de Compensación para plantear Reparcelación de propietario único

**2014** – Firma de Compraventa de la acequia del "Camino Real" en el interior del ámbito

**2015** – Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de Propietario Único Expediente 826983/2014

**2015** – Aprobación inicial del Proyecto de Urbanización. Expediente 1184347/2009)

**2017** – Otorgamiento de Autorización Ambiental Integrada (AAI) con número AR/AAI-1117

**2020** – Solicitud de Licencia Urbanística (a proyecto básico) para la construcción de 3 Naves adosadas sin uso determinado. Expediente 536804/2020

La construcción de dichas naves pretende simultanearse con las obras de urbanización pendientes.

*(Al día de la fecha, esta solicitud ha tenido que ser **reorientada** para que la construcción de las futuras naves pueda adecuarse a las previsiones de desarrollo)*

***17-2-2022.** Solicitud de autorización municipal para la construcción de naves industriales **Fases I y II.** La fase I se diseña para que urbanísticamente respete, de forma simultánea, las exigencias de alineaciones y retranqueos máximos establecidos tanto por el planeamiento vigente como por la nueva propuesta de ordenación resultante de la Modificación. Es decir, se diseña la actuación de modo que el primer conjunto de naves pueda disponer licencia urbanística antes de que la Modificación aislada recabe aprobación definitiva mientras que la fase II de ampliación proyectada quedará condicionada a la aprobación de la Modificación en trámite.*

Conforme a todos los antecedentes expuestos y tras múltiples vicisitudes surgidas en el proceso de redacción de la documentación final del proyecto de urbanización, la cooperativa se encontraba en condiciones y a punto de presentar la documentación de subsanación/desarrollo de la urbanización para recabar su aprobación definitiva. Con firme intención de llevar a cabo el conjunto de las obras de urbanización necesarias a lo largo de éste y el próximo año al objeto de lograr una total adecuación urbanística.

Merced a la buena relación, sintonía y diálogos mantenidos tanto con el Ayuntamiento pedáneo de Casetas como con representantes del Ayuntamiento de Zaragoza se planteó abiertamente la problemática y efectos negativos que conllevaría la consolidación del actual planeamiento. Descubriendo que el posicionamiento municipal tampoco resultaba favorable al desarrollo previsto en los términos contemplados por el PGOU por multitud de razones.

*La motivación y justificación pormenorizada de la conveniencia de la modificación se expone en epígrafes posteriores.*

En cualquier caso, se ha considerado oportuno y conveniente replantear el desarrollo del ámbito atendiendo a la nueva propuesta contenida en el presente documento.

**Con fecha 27 de mayo de 2021.** - Se presentó en las oficinas municipales **documento previo de consulta para la Modificación** del ámbito de suelo urbano no consolidado H-63-9.

**La propuesta ha recabado ya los siguientes informes y pronunciamiento favorable del Consejo General de Urbanismo. Exp. 0.049.246/2021**

- Informe de **18 de octubre 2021** del **Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación.**
- Informe de **2 de noviembre del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística.**
- **Acuerdo favorable a la Modificación del Consejo General de Urbanismo de fecha 8 noviembre 2021.s**

*Se incluye copia de los citados informes como Anexo al presente documento.*

**Con fecha 28 de enero de 2022.-** Se aporta comparecencia-consulta para el pronunciamiento y determinación de parámetros finales de desarrollo y reanudación de la tramitación de la modificación.

Si bien no se ha recibido contestación municipal a la última comparecencia **se han mantenido reuniones de trabajo con los técnicos municipales** que han permitido acabar de definir los parámetros de la presente modificación.

A tenor de todos los antecedentes expuestos se redacta y desarrolla el presente documento para la definición pormenorizada de la Modificación que se pretende aportar en las oficinas municipales antes de final del presente mes de marzo del 2022 con la pretensión de que pueda recabar aprobación inicial.

## MOTIVACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN. OBJETO, NECESIDAD Y CONVENIENCIA

A tenor de los antecedentes expuestos se considera **sobradamente probada la constancia y disposición favorable mantenida por la Cooperativa CADEBRO, a lo largo de los años, para conseguir la regularización legal y urbanística del ámbito** en el que se ubican sus instalaciones desde 1964.

Queda claro de igual modo que **la evolución del planeamiento general de ordenación urbana de Zaragoza no siempre ha resultado especialmente sensible a los intereses de lícito desarrollo empresarial de la cooperativa en Casetas.**

Extremo que muy probablemente se explique en que la redacción del Planeamiento General realizado desde Zaragoza capital, por su lógica distancia física y social no pudo profundizar en la realidad y necesidades de los barrios periféricos como Casetas.

Focalizando el estudio en la ordenación pormenorizada del ámbito que quedó determinada en el Vigente PGOU en el año 2001 y consolidada en su texto refundido publicado en 2007 **señalaremos las siguientes consideraciones:**

**La ordenación y diseño del viario interior al ámbito** de ejecución recogida por el Plan General respondía, en el momento de su diseño, a la **pretensión urbana de mejorar las condiciones de accesibilidad del aledaño barrio residencial de la Alameda.**

**En dicho momento, el Sistema General viario sobre la Avenida de Logroño no se había desarrollado.** Por lo que se contemplaba como mejor solución la prolongación de la Avda. Buenos Aires dividiendo las parcelas industriales en las que se asienta la cooperativa para posibilitar la conexión con la futura rotonda que se pretendía ejecutar en la conexión con la Avda. de Logroño.

Esta **solución viaria** implicaría, caso de consolidarse, varias **problemáticas:**

En primera instancia supondría una **"mezcla" nada deseable del tráfico industrial de camiones y otros vehículos agroindustriales del Sector H con el tráfico residencial del barrio de la Alameda.** Hay que recordar que la cooperativa, por su actividad, genera un tráfico de vehículos pesados en temporada alta de más de 60 camiones - trailers al día en labores de suministro y otros 60 en reparto y distribución, además de un gran número de furgonetas, pequeños vehículos agrícolas, remolques y vehículos convencionales.

Aunque pudiera restringirse mediante control viario y limitaciones de circulación el acceso de camiones de gran tonelaje hacia el barrio de la Alameda, no cabe duda de que se produciría un incremento notable del tráfico de vehículos en las inmediaciones del acceso del colegio CEIP Antonio Martínez Garay de educación infantil y primaria.

Conllevando una disminución de la seguridad en los habituales tránsitos peatonales de acceso y salida del colegio que los usuarios del barrio realizan mayoritariamente a pie.



Vista aérea del colegio público y su posición en el barrio.



En la imagen puede verse el punto previsto para la conexión viaria, lindante con una de las pistas del recreo del colegio. Con la puerta de acceso a los patios al fondo de la imagen.



Puerta de acceso principal a los patios de recreo del colegio.

**Implicaría necesariamente fragmentar o escindir en dos partes las zonas verdes y equipamientos consolidados en el barrio, que en la actualidad se constituyen en un conjunto coordinado conocido coloquialmente como "el parque de la Alameda."** Que establece continuidad formal y de uso con las pistas y patio de juegos del colegio.



La prolongación de la Avda. Buenos Aires precisería la afección de la zona verde consolidada

Supondría en todo caso la **consolidación de una superficie de viario público, con poca o nula capacidad de fomentar la actividad urbana y la relación social en la misma.** Viario que una vez completada la urbanización y redes de infraestructuras, sería entregado al Ayuntamiento, correspondiendo al mismo su mantenimiento y vigilancia. Con el correspondiente incremento de costes vinculados.

La experiencia nos confirma que estos **viarios "marginales" en el perímetro de áreas urbanas en los que no existe otro uso que los industriales son una fuente recurrente de problemas de seguridad y control,** especialmente en horario nocturno, precisando además amplias labores de vigilancia en evitación de usos problemáticos.

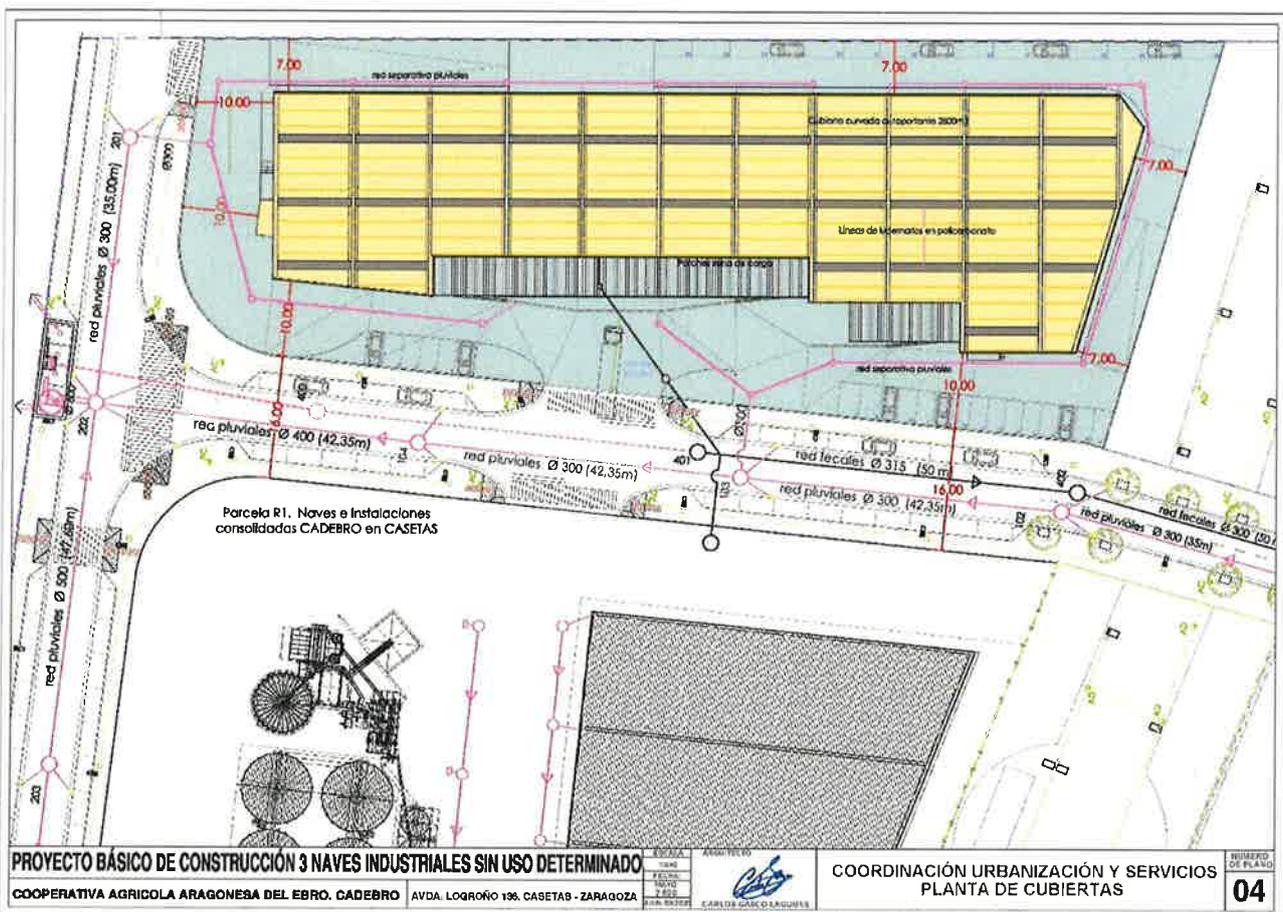
Desde el **punto de vista empresarial, la consolidación del viario** dividiendo de forma muy desigual las parcelas resultantes de la cooperativa, **dificultaría sobremanera su funcionamiento ordinario. Incrementando exponencialmente las necesarias labores de vallado, control y vigilancia de las instalaciones en horario nocturno.**

Además de reducir muy notablemente las posibilidades edificatorias del ámbito por restricción de la ocupación debido a los retranqueos exigibles hacia los viarios interiores.

A pesar de ser conscientes de todas estas problemáticas, **la Cooperativa Agrícola había asumido, como "mal necesario", su consecución** en el necesario procedimiento de regularización urbanística del conjunto.

Y tal y como se ha acreditado en el expositivo, **había articulado todos los medios necesarios para su desarrollo;** estando, al día de la fecha, a punto de culminar la necesaria gestión con la presentación del Texto Refundido del Proyecto de Urbanización.

IMAGEN DEL PROYECTO BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE NAVES EN PARCELA R2

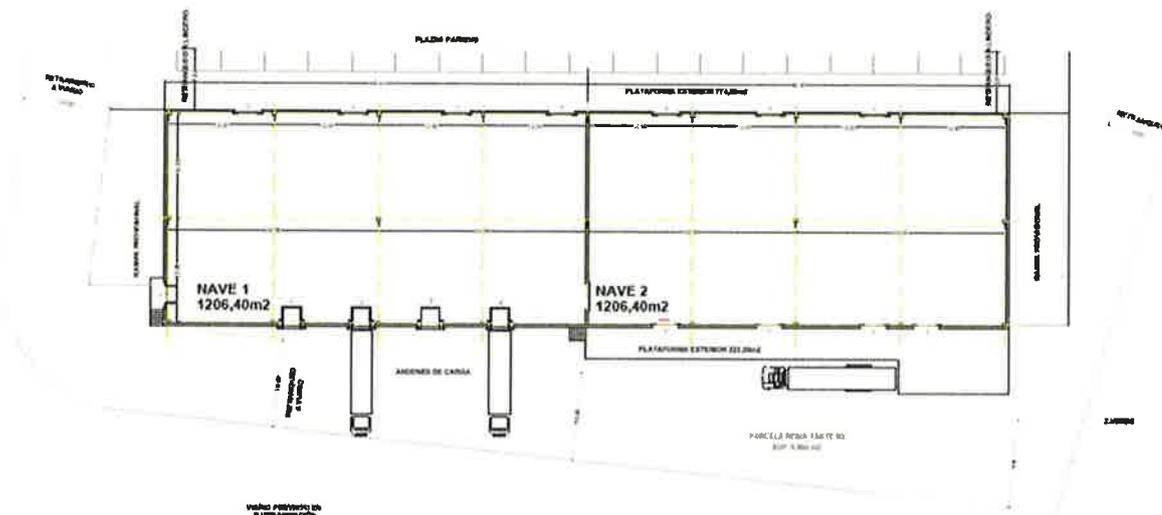


En la imagen anterior, extractada del proyecto en trámite de solicitud de licencia para la construcción de nuevas naves industriales con futuro uso de almacenaje, puede constatarse como la posición del viario y la exigencia de retranqueos restringe y condiciona el posible desarrollo superficial de la construcción industrial en la parcela R2

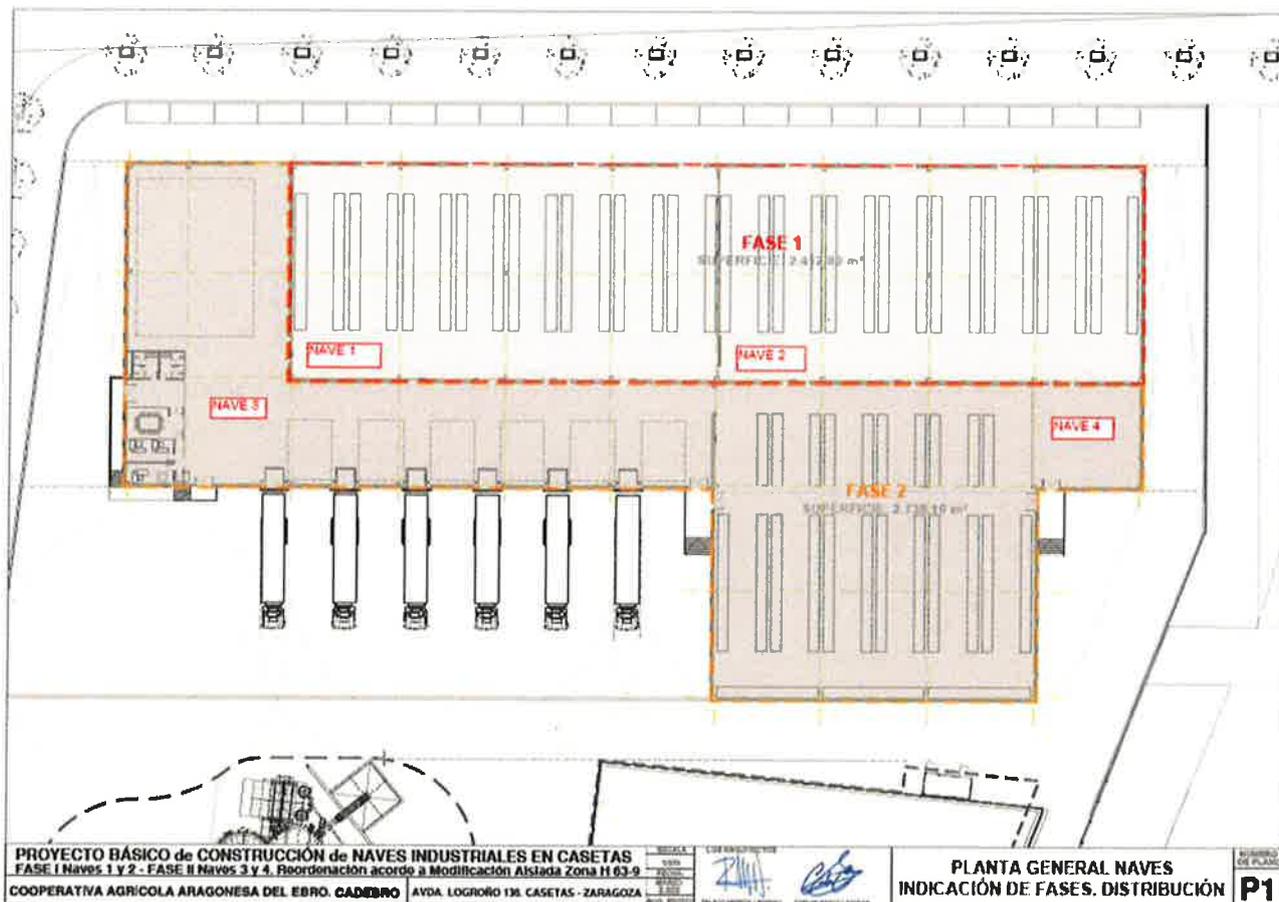
Y también como plantea serias dificultades para solucionar la normal interconexión, circulación y radios de giro de los camiones entre las parcelas resultantes, obligando a adoptar soluciones forzadas con afección sobre la configuración de las aceras.

En las imágenes que se incluyen a continuación, correspondientes a la redacción del **nuevo proyecto básico para la construcción de las mismas naves en dos fases**, puede apreciarse como la modificación propuesta permite aumentar la superficie y mejorar sobremanera la configuración del conjunto edificado final.

**FASE I.**



Alcanzando el conjunto final una superficie construida de 5.150,90m<sup>2</sup> con desarrollo en una sola planta alzada. Superficie claramente superior a la planteada en el anterior proyecto que con los condicionantes expuestos solo podía alcanzar una ocupación de 3.142,30m<sup>2</sup>



<b>PROYECTO BÁSICO de CONSTRUCCIÓN de NAVES INDUSTRIALES EN CASETAS</b> FASE I Naves 1 y 2 - FASE II Naves 3 y 4. Reordenación acuerdo a Modificación Aislada Zona H 63-9		ESCALA: 1:500 FECHA: 2018 AUT. PROYECTO: [Firma] AUT. PLANO: [Firma]	PLANTA GENERAL NAVES INDICACIÓN DE FASES. DISTRIBUCIÓN	NÚMERO DE PLANO: <b>P1</b>
COOPERATIVA AGRÍCOLA ARAGONESA DEL EBRO. CADEBO		AVDA. LOGROÑO 136. CASETAS - ZARAGOZA		

**Providencialmente, merced a la buena relación y diálogos mantenidos tanto con el ayuntamiento de Casetas como con el de Zaragoza se planteó abiertamente la problemática detectada y las posibles consecuencias que podían producirse.**

**Descubriendo que el posicionamiento municipal tampoco resultaba favorable al desarrollo previsto en los términos contemplados por el PGOU por multitud de razones.**

En la actualidad, la urbanización ejecutada sobre el tramo final de la antigua autovía de Logroño, con su **diseño de bulevar - gran paseo urbano central y viarios laterales**, merced a las **dos rotondas consolidadas en sus extremos y a los accesos dispuestos estratégicamente hacia la Alameda resuelve ya perfectamente las conexiones** (de entrada y salida hacia la Autovía de Logroño en ambas direcciones) **de la urbanización residencial aledaña**, no precisando la prolongación de la Avda. buenos Aires.



La nueva apertura viaria, lejos de suponer una mejora de las condiciones de uso y disfrute del viario residencial, puede suponer, tal como se ha expuesto, la aparición de gran número de cruces e interrelaciones con el tráfico agroindustrial nada deseables.

**No resultando en caso alguno aconsejable que el conjunto formado por las zonas verdes y equipamientos que conforma el parque de la Alameda se fragmente en su condición de uso.**

Resulta además notorio que la mayoría de los residentes en el barrio de la Alameda **prefieren que la urbanización conserve un carácter más restringido, con menor incidencia de tráfico y mayor seguridad en la convivencia peatonal. Especialmente en las inmediaciones del CEIP Antonio Martínez Garay.**

Se plantean en cambio **otras inquietudes municipales y vecinales no resueltas** por el vigente planeamiento tales como **la conveniencia de articular un gran paseo peatonal con carácter de zona verde** que, partiendo de las actuales zonas verdes consolidadas, permita bordear el área industrial con un desarrollo lineal paralelo a la línea del ferrocarril y posteriormente siguiendo la margen este del cauce del "acequiaz" permita alcanzar la rotonda final del Bulevar.

La **voluntad del Ayuntamiento de Casetas**, según se nos ha trasladado, **es poder llegar a consolidar un extenso paseo de ronda con carácter de zona verde con un desarrollo lineal que se inicie entre el ferrocarril y el colegio público, aprovechando después la margen sur de la acequia de la Amozara hasta conectar el barrio peatonalmente con el centro urbano de la localidad.**

En adhesión a las anteriores motivaciones existe una **circunstancia** que no fue considerada inicialmente en el diseño y delimitación del área y **que fue puesta de manifiesto al consolidar el Proyecto de Reparcelación.**

**La delimitación del ámbito dejó fuera de la unidad una superficie de terreno, propiedad de la cooperativa,** tanto en el lindero norte, con la línea de ferrocarril, como en el lindero de separación con el cauce del "acequiazó" que quedó inscrita como resto de finca matriz, propiedad de Cadebro, sin resultar útil ni para el desarrollo industrial ni para la posible configuración de zonas verdes, sistemas generales o espacios urbanos de relación.

Las áreas de dichas "franjas" o restos alcanzan una superficie aprox. **de 2.403 m<sup>2</sup>**

Estando clasificada parcialmente como:

**"La Lindante al cauce del acequiazó."** Unos 834m<sup>2</sup> - Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema productivo agrario (SNU EP). En su categoría de Protección de la agricultura en el regadío alto tradicional (R)

**Nota.-** Al restituir los planos definitivos de la modificación sobre la cartografía municipal del Plan se comprueba que de los referidos 834m<sup>2</sup> solo 799m<sup>2</sup> están clasificados como Suelo No Urbanizable Especial mientras que 35m<sup>2</sup> se encuentran ya incluidos en la franja de Sistema General Urbanizable correspondiente al viario "paseo de la Alameda".

**"La Lindante con la infraestructura ferroviaria."** Unos 1.569m<sup>2</sup> - Suelos Urbanizables destinados a Sistemas Generales.



**La inclusión de la superficie del resto de Finca Matriz en la delimitación del ámbito de Gestión parece lógica y deseable** puesto que permitirá al Ayuntamiento obtener la titularidad de dichos suelos, incorporándolos en el diseño y consolidación de los sistemas generales previstos y de las zonas verdes. (Tal y como se ha señalado en los informes municipales obrantes en el expediente, la incorporación al área de los 1.569m<sup>2</sup> situados entre ésta y el sistema general ferroviario colindante resulta admisible e incluso obligada a la vista de lo dispuesto en el artículo 7.2.3 de las NNUU del PGOU en relación con la

delimitación de sectores con vías arteriales y también procedente respecto de la incorporación de los 834m<sup>2</sup> (finalmente 799m<sup>2</sup>) de suelo no urbanizable especial lindantes con el "acequiazó", cuya clasificación no obstante, no será alterada pues se incorporará como Sistema General No Urbanizable de mejora del medio rural)

(Los 35 m<sup>2</sup> ubicados en el viario de la Alameda se incorporarán al Sistema General Viario.)

Para posibilitar la inclusión de dichas superficies en la Delimitación Actual de la Zona H-63-9, será preciso realizar un **reajuste de la superficie total del ámbito** que se verá incrementado desde los **actuales 42.960m<sup>2</sup>** hasta **45.363m<sup>2</sup>** lo que supone un pequeño **incremento porcentual de apenas un 5,60% de la superficie inicialmente delimitada.**

Por último, a nadie escapa que **la Cooperativa resulta principal interesada en el estudio y desarrollo de la presente modificación.** Por cuanto permitirá refundir su propiedad en una parcela única. Facilitando el normal desarrollo de su actividad, unificando las labores de gestión y control tanto de servicios como de suministros.

Encontrándose entre sus lícitos intereses de desarrollo, crecimiento empresarial y mejora de la eficiencia poder disponer de la mayor superficie de parcela aunada.

Quiere dejarse no obstante muy claro que la Cooperativa **no pretendía en modo alguno lograr un aumento de edificabilidad, ni consolidar una operación urbanística orientada a un mayor beneficio especulativo.** Su pretensión radica única y exclusivamente en **consolidar y regularizar la posición de sus instalaciones y posibilitar su crecimiento.**

Tal y como ya se señaló en la documentación previa de consulta, **la edificabilidad neta actualmente conferida** por el planeamiento en la zona que **alcanza 1,20m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** resultaba para las instalaciones de la cooperativa excesiva. Habiendo sido deseable que dicha edificabilidad se redujera en el entorno de 0,75m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Sin embargo, conforme a los informes obrantes en el expediente, **deberá asumirse su consolidación por correlación y homogeneidad con las determinaciones de la ordenanza zonal de las zonas H del PGOU.**

El exceso de edificabilidad lucrativa resultante de la modificación propuesta será prácticamente imposible de materializar por la propia naturaleza de las instalaciones y requerimientos de las naves. No obstante, **CADEBRO asumirá la compensación económica precisa para poder incrementar la superficie neta de la parcela en los términos señalados por los informes municipales, adquiriendo o compensando el aprovechamiento lucrativo que procede de los suelos pertenecientes al Ayuntamiento en calidad de viario público y que ahora se incorporan en la Modificación de la Reparcelación.**

**La citada compensación se valora en Informe Anejo ascendiendo a 193.588,67€**

La cooperativa **no dispone ninguna intención futura de venta del producto inmobiliario resultante.** Lejos de ello, **su única pretensión es poder materializar la iniciativa real de construcción de Naves de Almacenaje que precisa en la actualidad para su posible desarrollo. Mejorando en la medida de lo razonable las condiciones edificatorias de las mismas.** (Tal y como se ha expuesto y argumentado cuando la modificación propuesta se consolide la cooperativa solicitará licencia urbanística para la construcción de un conjunto de naves adosadas para almacenaje de aproximadamente 5.150m<sup>2</sup> en vez del inicialmente previsto sobre la finca resultante R2 que solo podía alcanzar, por las limitaciones expuestas una superficie 2.000m<sup>2</sup> inferior)

Debe recordarse que la cooperativa, imposibilitada hasta la fecha para la consecución de ampliaciones en la sede de sus propias instalaciones se vio forzada en el año 2014 a adquirir en el municipio de Utebo un conjunto de naves nido de más de 6.000m<sup>2</sup> para posibilitar el uso de almacenaje y la distribución logística.

Se incluye a continuación un plano indicativo de la configuración resultante de la modificación incluyendo las nuevas naves de ampliación pretendidas.

#### PLANO INDICATIVO ORDENACIÓN PROPUESTA RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN.



N -

La superficie tramada en naranja claro constituye la nueva parcela neta resultante aunada que resultará propiedad de la Cooperativa. (34.590m<sup>2</sup>)

Además de la edificación e instalaciones consolidadas se ha recogido la previsión de implantación del nuevo conjunto de naves de almacenaje (coloreado para que resalte), con una mejora evidente de su dimensión, configuración arquitectónica y relación de tránsito de vehículos pesados y andenes especialmente habilitados para labores de carga y descarga.

Se trama en color verde tanto las zonas verdes locales como las franjas incorporadas con carácter de Sistema General junto al ferrocarril y junto al "acequiaz"

- › Sobre el conjunto de ésta se diseñará el Paseo Peatonal Perimetral de Ronda.

## JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE.

A la presente Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza le resulta **de aplicación el artículo 85.1 del TRLUA (RDL 1/2014)**, y en este sentido deberá contener la justificación de su necesidad o conveniencia, así como el estudio de sus efectos sobre el territorio.

- La **justificación de su conveniencia** se recoge en el desarrollo pormenorizado de la motivación expuesta. Avalando la concurrencia de razones de interés público que justifican el impulso de su tramitación.
- Como **efectos producidos sobre el territorio**, a salvo de un posterior desarrollo pormenorizado, podemos señalar que se generara una mayor adecuación a la estructura urbanística y a las necesidades de uso del barrio de Casetas. Una reducción de los costes de mantenimiento de Infraestructuras y viario municipal. Una mejora significativa de la utilidad y condición de uso y relación de las zonas verdes. El afianzamiento y potenciación de la actividad cooperativa agroindustrial consolidada con las correspondientes derivadas en la fijación de empleo y actividad industrial y urbanística. Una reducción de riegos potenciales y afecciones derivadas de la convivencia e interrelación de usos residenciales e industriales.

Para la **definición pormenorizada** con un grado de desarrollo de precisión similar al documento modificado, será preciso adaptar los Planos Correspondientes de Estructura Urbanística, Clasificación y Calificación del suelo.

A salvo de error, **plano N° 9 de la Clasificación de suelo del PGOU, plano N° 9 de Estructura Urbanística y plano B7 de Calificación y Regulación de los Usos.**

Así como la **ficha de desarrollo correspondiente a las Zonas H** y en especial la **ficha que recoge el Área H – 63 – 9 CADEBRO.**

No se considera preciso prever la necesidad de redacción posterior de ningún instrumento de planeamiento de desarrollo. **Contemplando la presente Modificación la delimitación del ámbito modificado de gestión y conteniéndose la ordenación detallada en los planos modificados de calificación.**

Entendemos de igual modo que la presente propuesta de Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza, **por su específico objeto y limitado alcance**, considerando que exclusivamente afecta a la ordenación pormenorizada del suelo urbano sin afectar a la ordenación estructural del PGOU, sin que además se encuentre incluida la actuación en los Proyectos previstos en los Anexos I y II de la Ley 11/2014, **no está sujeta a evaluación ambiental estratégica simplificada u ordinaria**, conforme a la Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental en Aragón.

En la presente modificación del PGOU, aunque **en muy reducida medida**, pueden concurrir alguno de los **requisitos especiales previstos en el Art. 86 del TRLUA (RDL 1/2014)**, ya que se contempla un pequeño **incremento del suelo clasificado como urbano**, (correspondiente a la incorporación al ámbito de las 2 franjas laterales de **2.403m<sup>2</sup>**) un cierto incremento de superficie neta resultante de parcela de uso industrial de aproximadamente 5.336m<sup>2</sup> (Según el nuevo diseño propuesto) y consecuentemente un pequeño **exceso de edificabilidad** vinculada (Al mantener la edificabilidad conferida en la ordenanza para las zonas H de 5.336 x 1,20m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = **6.403,20m<sup>2</sup> de techo edificable.**)

Recordar en todo caso que tal y como contempla el propio Art. 86 del TRLUA (RDL 1/2014)

“Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado por la modificación, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, así se proponga por el municipio y se apruebe por el Consejo Provincial de Urbanismo.”

**El caso que nos ocupa**, dada la constancia de espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno (Paseo de la Arboleda, equipamientos públicos y parque de la Alameda, zonas verdes lindantes consolidadas y futuro paseo peatonal de ronda a consolidar con la propia actuación) **puede perfectamente enmarcarse dentro de la casuística de las citadas modificaciones de pequeña entidad. Exencionándosele del cumplimiento del requisito señalado en el Art. 86.1**

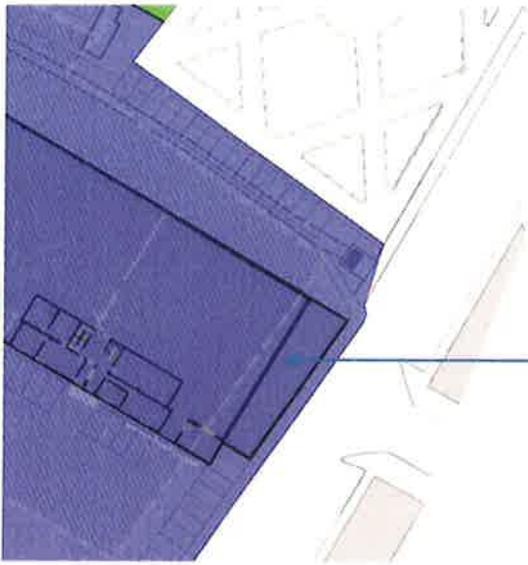
Debe recordarse además que, tal y como ya se ha argumentado, **la cooperativa nunca llegará a consumir el aprovechamiento teórico máximo** resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Quedando la edificabilidad máxima materializable "de facto" en aproximadamente 26.000m<sup>2</sup> que consolidará un aprovechamiento real inferior incluso al conferido por el planeamiento vigente. (35.104,80m<sup>2</sup>), por lo que **en aplicación del principio de proporcionalidad no se considera oportuno exigir mayores reservas.**

En todo caso debe justificarse adecuadamente **la adecuación de:**

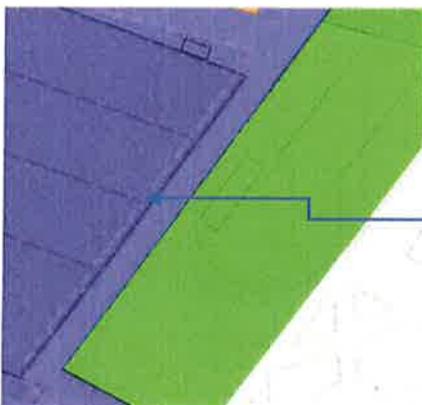
- **La red viaria resultante y de las redes de servicios** planificadas.
  - Los 1.810,50m<sup>2</sup> que mantienen la condición de viario forman parte del Sistema General de la Calle de Autovía de Logroño. Se encuentran ya urbanizados con diseño de gran bulevar urbano y disponen de las necesarias redes de infraestructuras municipales.
  - El proyecto de urbanización que se redacte en desarrollo y perfeccionamiento de la presente modificación deberá afrontar:
    - La correcta definición del acceso a las instalaciones desde la rotonda existente.
    - El diseño y configuración del paseo peatonal de ronda que el Ayuntamiento pretende consolidar con carácter de zona verde de forma perimetral a las instalaciones de CADEBRO. Dicho paseo de ronda partirá de las actuales zonas verdes (parque de la Alameda, permitirá bordear el área industrial con un desarrollo lineal, paralelo a la línea del ferrocarril y posteriormente seguirá la margen este del cauce del "acequiazo" hasta alcanzar la rotonda final del Bulevar.
    - La dotación y conexión de todas las construcciones e instalaciones de la cooperativa a las redes municipales (abastecimiento, saneamiento, electrificación, telefonía, gas...)
- **La correcta distribución de volúmenes edificables resultantes, puestos en relación con los espacios libres y los equipamientos, y su adecuada inserción en el desarrollo urbano.**
  - Las edificaciones consolidadas en el ámbito, construidas al amparo de normas anteriores verifican el cumplimiento de las condiciones de uso, ocupación, edificabilidad y alturas máximas permitidas.
  - Y mayoritariamente las condiciones de retranqueo exigibles, a excepción de las áreas singulares que se relacionan a continuación:



- Una superficie de unos 680m<sup>2</sup> de las Naves de almacenaje ubicadas hacia el bulevar, que quedaron, en ejecución del planeamiento al cederse el viario, con su fachada dispuesta sobre la alineación oficial.



- Una superficie de unos 220m<sup>2</sup> del Almacén anejo a la nave principal de producción que quedan dentro del retranqueo exigible respecto al viario interior del residencial de la Alameda .



- Una superficie de 110m<sup>2</sup> del grupo de naves situadas en la parte posterior a las que les falta apenas 1,60m para alcanzar el retranqueo de 7m a la zona verde aledaña.

En estos casos, y en la proporción superficial reseñada, las edificaciones **dispondrán la condición de edificaciones preexistentes disconformes con planeamiento.**

**Los nuevos volúmenes e instalaciones que puedan ser construidos** en la parcela resultante aunada respetarán en todos los casos las condiciones limitativas reseñadas en la ordenanza zonal.

Ocupación máxima de parcela	70%
Retranqueo exigible a viario público	10m
Retranqueo exigible a zonas verdes y otros linderos	7m

- Los efectos producidos en la trama urbana general.  
Tal y como se ha argumentado la modificación propuesta generará una mayor adecuación urbanística a las necesidades de uso del barrio de Casetas. Una reducción de riesgos potenciales y afecciones derivadas de la convivencia e interrelación de usos residenciales e industriales. Una reducción de los costes de mantenimiento de las Infraestructuras y viario municipal y una mejora significativa de la utilidad y condición de uso y relación de las zonas verdes y peatonales y el afianzamiento y potenciación de la actividad cooperativa agroindustrial consolidada.
- Fijar los plazos de desarrollo y garantías de la reurbanización propuesta.  
La voluntad de la cooperativa es llevar a cabo de forma simultánea las obras y actuaciones pendientes de la adecuación de la urbanización del ámbito junto a la construcción del nuevo conjunto de naves de ampliación.

A lo largo del presente año 2022 debería aprobarse definitivamente la Modificación Aislada del PGOU, el convenio de Gestión, la Modificación de la Reparcelación y la Aprobación del proyecto de urbanización.

De igual modo se pretende poder iniciar cuanto antes la construcción de las Naves de futuro almacenaje. (Naves que deberían estar finalizadas antes de final del 2023)

Resulta por ello de vital importancia articular un posible cauce, merced al Artículo 2.1.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General para posibilitar la autorización mediante Licencia Municipal de la Construcción de las Citadas Naves de forma simultánea a la terminación de la urbanización pendiente.

Dado que además resulta necesaria la Formalización de un **Convenio de Gestión para recoger la compensación económica derivada del incremento de edificabilidad conferida** se propone **confiar a dicho Convenio la determinación de plazos de desarrollo y fijación de garantías de la reurbanización propuesta.**

#### **El convenio recogerá:**

- El compromiso de CADEBRO de establecer por su cuenta las adecuadas medidas correctoras precisas para garantizar la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente. (Para las instalaciones consolidadas se dispone de Autorización Ambiental Integrada y para las nuevas naves de almacenaje se implementará la correspondiente Licencia o Declaración Responsable correspondiente al uso de almacenaje previsto)
- El compromiso de CADEBRO de establecer por su cuenta los servicios urbanísticos necesarios que fueran precisos para sustituir a los que no existan incluyendo accesos rodados, solución de abastecimiento y vertido.
- Inscripción en el registro de la propiedad, aprovechando la modificación de la Reparcelación, de las cesiones de los suelos con destino a viario, zonas verdes y/o sistemas generales. Así como la afección de las cargas urbanísticas sobre la finca resultante que se consideren precisas para garantizar la adecuación de la urbanización
- El estudio y ratificación de la compensación económica que debe realizar CADEBRO para poder acceder al aprovechamiento excedentario de la nueva ordenación.
- La mejora del diseño y calidad de los espacios verdes y libres de dominio y uso público.
  - Tal y como también se ha señalado, la Modificación Propuesta supondrá un claro aumento de las superficies de cesión destinadas a Zonas Verdes y libres de dominio público. (más de 3.000m<sup>2</sup>)
  - De dichas Zonas Verdes, la correspondiente al parque de la Alameda se encuentra ya urbanizada parcialmente, si bien necesitará adecuarse al diseño final.
  - De igual modo, en relación con la urbanización del paseo peatonal de ronda se estará a las condiciones y exigencias de diseño que determine el Ayuntamiento en sus correspondientes informes.

- Analizando la situación de los suelos existentes pendientes de desarrollo y justificando la necesidad de la incorporación de suelo proyectada.
- La necesidad y/o conveniencia de la incorporación del resto de la finca matriz propiedad de CADEBRO (2.403m<sup>2</sup>) en el ámbito de Gestión para lograr que el Ayuntamiento disponga de las superficies de Sistemas Generales existentes hasta los límites del ferrocarril y del "acequiazó" ha sido acreditada de forma previa y ratificada por los informes previos del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística.
- En caso de ser necesario, mediante convenio urbanístico anejo, puede pactarse la compensación de terrenos.

Tal y como requieren los servicios técnicos municipales se procederá a la redacción de un **Convenio de Gestión** para ratificar la valoración efectuada (193.588,67€) y el momento efectivo de liquidación de la compensación económica necesaria por el exceso de aprovechamiento otorgado a la Cooperativa.

A priori, y a salvo de superior criterio, la compensación deberá formalizarse con la aprobación definitiva de la Reparcelación, previa a la inscripción de las fincas.

El convenio de Gestión se incorporará, una vez aprobada inicialmente la Modificación Aislada para su constancia en el expediente y oportuna tramitación.

La firmeza de dicho Convenio debe alcanzarse antes o de forma simultánea a la aprobación definitiva de la Modificación.

### **CARÁCTER DE MODIFICACIÓN AISLADA DEL PGOU DE MENOR ENTIDAD.**

Entendemos que el procedimiento legal a seguir en la tramitación administrativa de la presente Modificación Aislada del PGOU es el previsto en los artículos 85.3 del TRLUA (RDL 11/2014), considerando que, en función del objeto y alcance de la misma, se trata de una modificación de menor entidad que no afecta a las determinaciones del PGOU propias de la ordenación estructural, conforme a las determinaciones del artículo 40.

Además, el Ayuntamiento de Zaragoza dispone de la homologación del Gobierno de Aragón, a los efectos del artículo 57.4 del TRLUA (R.D. L1/2014), con la acreditación de la disposición de medios técnicos municipales suficientes para que no resulte preceptiva la intervención del Consejo Provincial de Urbanismo.

## FORMULACION DE LA PROPUESTA

Se formula la presente propuesta de Modificación Aislada del PGOU, a partir del pronunciamiento previo municipal favorable a la Modificación Aislada del PGOU relativa al Área H-63-9, e informes de los servicios municipales emitidos para la adopción de dicho pronunciamiento, con objeto de:

- 1- **Incorporar a la delimitación del ámbito la superficie de 2.403m<sup>2</sup>**, propiedad de la cooperativa, que quedó fuera de la unidad de ejecución tanto en el lindero Norte con la línea del ferrocarril, como en el lindero con la acequia conocida como el "acequiaz o cequiaz" y que quedó inscrita como resto de finca matriz propiedad de CADEBRO en el proceso reparcelatorio. La inclusión de estos suelos permitirá su incorporación, como propiedad municipal, a los Sistemas Generales de influencia de la Infraestructura Ferroviaria, Sistema General Viario (avda. carretera de Logroño) y Sistema General No urbanizable de Mejora del Medio Rural (en la franja lindante con el Acequiaz).
- 2- **Consolidar la propuesta de reordenación interior del ámbito**, eliminando la disposición del viario interior que divide la zona edificable en 2 fincas, permitiendo un mejor aprovechamiento de la parcela edificable resultante de esta modificación, compensando esta reducción en parte con la calificación de los nuevos terrenos que se incorporan al área como zona verde y como viario.  
La supresión del viario interno queda justificada en la desaparición de su objetivo inicial que era mejorar las condiciones de accesibilidad de la zona residencial aledaña (mejora que como se ha comprobado resulta hoy en día innecesaria)  
De igual modo queda justificada en lograr una menor incidencia de tráfico, así como en lograr una separación entre el tráfico de camiones y el resto de vehículos rodados, con especiales efectos ventajosos sobre el centro educativo colindante.
- 3- **Ratificar el posicionamiento de la Cooperativa a alcanzar**, en impulso de sus lícitos intereses de crecimiento y desarrollo empresarial, **la mayor superficie neta de parcela aunada resultante**, aunque ello suponga, dentro de las posibilidades reseñadas en los informes municipales, tener que hacer frente a la compensación económica necesaria para adquirir el aprovechamiento excedentario que proviene de los suelos pertenecientes al Ayuntamiento en calidad de viario público. Dicha compensación se deberá formalizar merced al preceptivo Convenio de Gestión formalizándola en la redacción del documento de modificación de la Reparcelación y/o operación jurídica complementaria.

**No se considera necesaria la exigencia de Formulación de Ningún Planeamiento de Desarrollo Posterior**, puesto que la ordenación y condiciones urbanísticas de detalle se encuentran incluidos en los planos adjuntos de calificación del ámbito y en la nueva ficha de desarrollo del ámbito de la zona H -63 -9

Se prevé la redacción vinculada a la modificación de un **Convenio de Gestión Urbanística**. De un **proyecto de Modificación de la Reparcelación (u operación jurídica complementaria a la existente)** y en desarrollo y perfeccionamiento **Un proyecto de finalización de las obras de urbanización** que defina tanto las redes, conexiones y servicios necesarios como el diseño y condiciones de urbanización de las zonas verdes, espacios de dominio público y el paseo peatonal de ronda

En relación con el **documento de Reparcelación** debe reseñarse:

Es intención de la cooperativa avanzar la redacción de éste para que pueda disponer de una tramitación paralela, condicionando su posible aprobación definitiva a la efectividad de la modificación aislada.

A tal efecto **se ha coordinado ya la documentación digital ortorreferenciada** de la modificación con la información obrante en los archivos accesibles de la sede electrónica de Catastro. Obteniendo un Informe de Validación Gráfica Positivo que ratifica la viabilidad y posible coordinación gráfica y registral de la propuesta. El citado informe, con **CSV-DEF3D3FQ321Y8FXM** se incluye como Anejo.

**LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y PARÁMETROS MODIFICADOS SERÁN**, según el diseño previsto y puestas en relación con el actual Planeamiento y Reparcelación consolidadas (que incluyó ligeras modificaciones), **las siguientes:**

	<b>Planeamiento Vigente.</b>	<b>Modificación Propuesta.</b>	<b>Variación.</b>
<b>Total superficie delimitada.</b>	42.960 m <sup>2</sup>	45.363 m <sup>2</sup>	+ 2.403 m <sup>2</sup>
<b>Parcelas Netas Industriales.</b>	R1 + R2 = 23.270 + 5.984 = 29.254 m <sup>2</sup>	Parcela única, 34.590m <sup>2</sup>	+ 5.336 m <sup>2</sup>
<b>Cesión de Zonas Verdes</b>	4.061 + 1.805 = 5.866 m <sup>2</sup>	8,962,50 m <sup>2</sup>	+ 3.096,50 m <sup>2</sup>
<b>Cesión a Viario Público.</b>	7.840 m <sup>2</sup>	1.810,50 m <sup>2</sup>	- 6.029,50 m <sup>2</sup>
<b>Total Cesiones</b>	13.706 m <sup>2</sup>	10.773 m <sup>2</sup>	- 2.933 m <sup>2</sup>
<b>% Cesiones en ámbito</b>	31,90%	23,75%	- 8,15%
<b>Edificabilidad máxima</b>	29.254 x 1,20 = 35.104,80 m <sup>2</sup>	34.590 x 1,20 = 41.508 m <sup>2</sup>	+ 6.403,20 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento objetivo</b>	35.104,80 m <sup>2</sup>	41.508 m <sup>2</sup>	+ 6.403,20 m <sup>2</sup>

**NOTA:**

De acuerdo con las indicaciones del informe del servicio técnico de planeamiento y rehabilitación y con la cartografía finalmente restituida deben realizarse las siguientes consideraciones;

La franja de terreno junto al cauce del "acequiaz" que finalmente se incorpora con la clasificación de Sistema General No Urbanizable de Mejora del Medio Rural dispondrá una superficie de **799m<sup>2</sup>** (los 35m<sup>2</sup> restantes formaban ya parte del Sistema General Viario hacia el bulevar)

Ello implicará que:

- La superficie total del **ámbito de Gestión** continuará siendo de **45.363 m<sup>2</sup>** pero
- La **superficie de Suelo Urbano No Consolidado delimitada** será igual a:  
 $45.363 - 799 = 44.568\text{m}^2$
- La superficie del ámbito sin sistemas generales  $45.363 - 4.178,50 = 41.184,50\text{m}^2$

La superficie de **Sistemas Generales Inscritos** en el ámbito de Gestión alcanzarán:

- Sistema General Suelo Urbano Infraestructura Ferroviaria	1.569,00m <sup>2</sup>
- Sistema General Suelo No urbanizable Mejora Medio Rural	799,00m <sup>2</sup>
- Sistema General Suelo Urbano Viario vinculado a Bulevar	1.810,50m <sup>2</sup>
<b>Total Superficie Sistemas Generales Inscritos.</b>	<b>4.178,50m<sup>2</sup></b>

La superficie de Zonas Verdes - Sistema Local ascenderá a:

- Parcela Zona Verde parque Alameda	5.067,16m <sup>2</sup>
- Parcela Zona Verde paralela al "Acequiaz"	1.527,34m <sup>2</sup>
<b>Total Superficies Zonas Verdes Sistema Local</b>	<b>6.594,50m<sup>2</sup></b>

Zonas Verdes a ubicar sobre Sistemas Generales

- Paralela al ferrocarril	1.569,00m <sup>2</sup>
- Paralela al "acequiaz" en SGNU	799,00m <sup>2</sup>
<b>Total Superficie Zonas Verdes sobre SG</b>	<b>2.368,00m<sup>2</sup></b>
<b>Total previsión Zonas Verdes ámbito</b>	<b>8.962,50m<sup>2</sup></b>

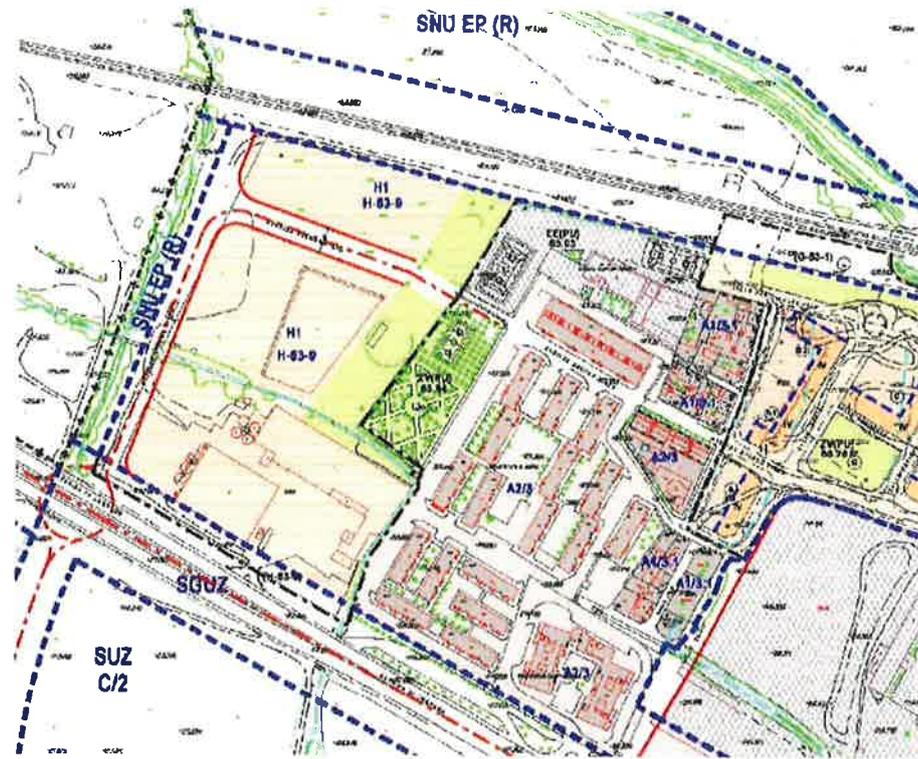
A tenor de las superficies finalmente recogidas en la propuesta de Modificación y de los criterios reseñados en el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Rehabilitación se procede a la definición y cálculo del aprovechamiento excedentario que debe ser compensado por la Cooperativa.

Incremento de aprovechamiento                      Sup.    5.336m<sup>2</sup>    Aprov.    5336m<sup>2</sup> x 1,20m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 6.403,20m<sup>2</sup>

Suelos exteriores al ámbito aportados por la cooperativa:

No Urbanizable Especial SNU EP (R)	Sup.    799m <sup>2</sup> Aprov.    799m <sup>2</sup> x 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 199,75m <sup>2</sup>
Sistema General Urbanizable (Ferroviario)	Sup.    1569m <sup>2</sup> Aprov.    1.569m <sup>2</sup> x 0,347m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 544,443m <sup>2</sup>
Sistema General Urbanizable (Viario)	Sup.    35m <sup>2</sup> Aprov.    35m <sup>2</sup> x 0,347m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 12,1415m <sup>2</sup>

Aprovechamiento a compensar por CADEBRO = 6.403,20 - 199,75 - 544,443 - 12,1415 = **5.646,865m<sup>2</sup>**



El viario previsto en el PGOU producía una división irregular y descompensada de las parcelas netas resultantes de uso industrial.

Provocando afecciones significativas sobre la edificación derivadas de los retranqueos de 10 m impuestos hacia el nuevo viario Limitando o casi imposibilitando el normal desarrollo conjunto del uso cooperativo implantado

Exigía la disminución y el fraccionamiento de las zonas verdes y espacios libres públicos consolidados con el carácter de parque hacia la Alameda

Con la apertura viaria se iba a producir una mezcla de los tráficos industrial y residencial, generando problemas de control, seguridad vial y pérdida del actual carácter de convivencia peatonal consolidado en el barrio.



Con la propuesta de modificación planteada se posibilitará consolidar y mejorar el carácter del parque de la Alameda.

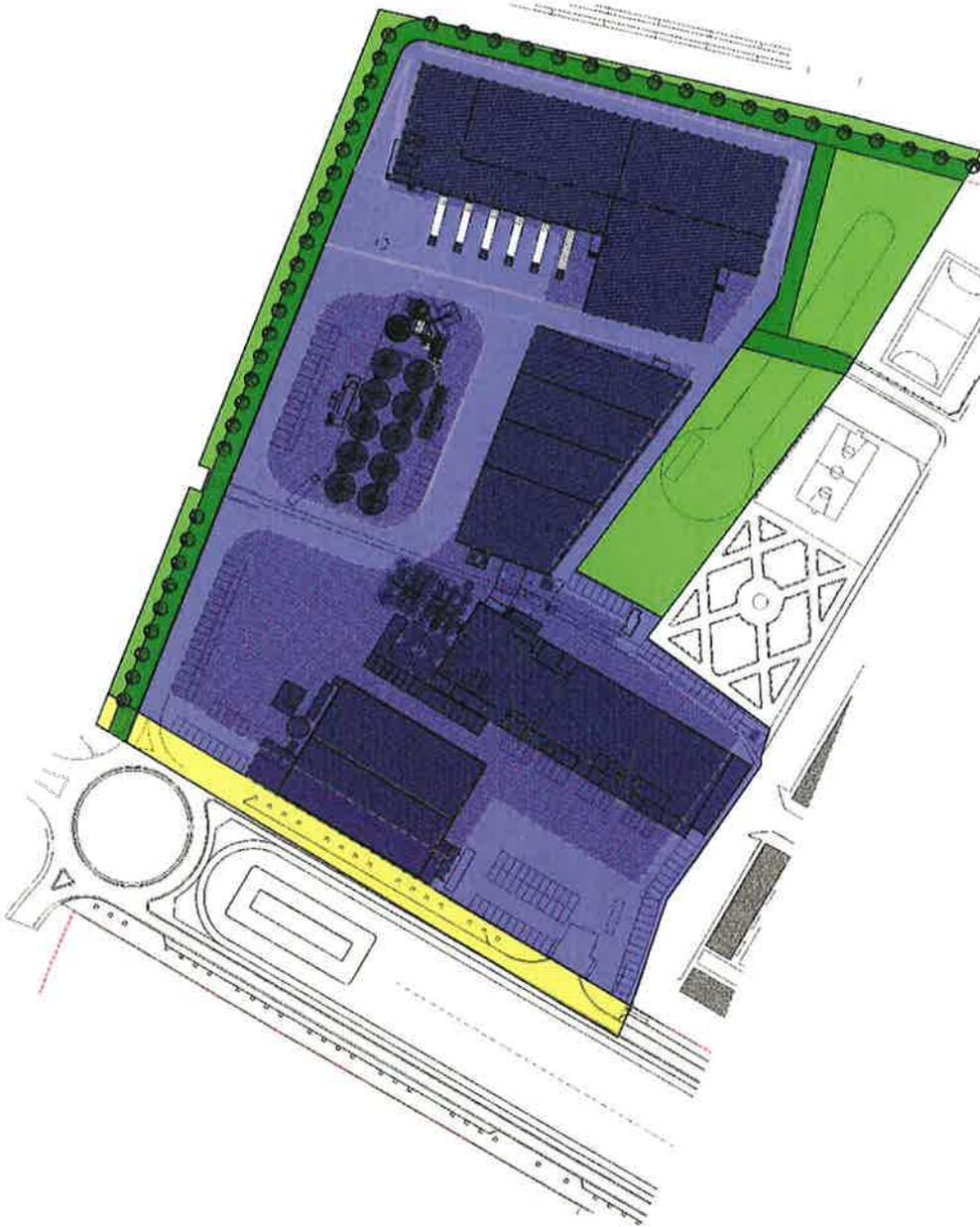
Se incrementará notablemente la superficie de cesión destinada a zonas verdes. (más de 3000m<sup>2</sup>)

Se inicia la configuración del paseo peatonal de ronda que el Ayuntamiento de Casetas pretende extender hasta el núcleo urbano.

Se reduce en más de 6.000 m<sup>2</sup> la superficie de viario público. Debiendo entender dicha reducción como una notable mejora, pues suponía la consolidación de una infraestructura innecesaria con un elevado coste de ejecución y posterior mantenimiento sin una utilidad real, que además había de venir a dificultar la expansión de la cooperativa y su normal funcionamiento suponiendo a la larga un importante hándicap para su desarrollo.

El proyecto de urbanización que desarrolle la modificación será mucho más sencillo pues solo deberá contemplar la conexión de redes necesarias al servicio de la cooperativa, la mayor parte de las cuales están ya consolidadas. Pudiendo centrarse en el diseño y desarrollo de las zonas verdes y especialmente en la configuración del paseo peatonal.

## PLANO - IMAGEN DE PROPUESTA RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN INCLUYENDO LAS FUTURAS NAVES DE ALMACENAJE



En el plano de imagen de propuesta que se incorpora anejo a esta documentación se ha tramado en amarillo la superficie de viario perteneciente al ámbito que ya se ha incorporado efectivamente al bulevar de la Avda. Logroño. **(1.810,50m<sup>2</sup>)**

Se ha tramado en azul la parcela neta industrial resultante **(34.590 m<sup>2</sup>)** sobre la que se ubican las instalaciones de la cooperativa. Recogiendo tanto la edificación consolidada como la previsión pretendida de ampliación de naves de almacenaje, al Norte, que vendrán a sustituir las que actualmente se encontraban en trámite de solicitud de licencia.

Se ha recogido con trama de rayas las áreas de movimiento máximas previstas para el desarrollo edificatorio (unos 23.000 m<sup>2</sup>), comprobando que en ningún caso superaran el 70% de máxima ocupación permitida por la ordenanza **(24.213m<sup>2</sup>)**. Dichas áreas de movimiento se han grafiado de modo que garanticen las necesarias circulaciones y operaciones de carga y descarga de los camiones de gran tonelaje.

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN AISLADA N.º 198 DEL P.G.O.U. DE ZARAGOZA. ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ZONA H 63-9- CADEBO. PARA AMPLIACIÓN ÁMBITO Y MODIFICACIÓN DE SU ORDENACIÓN.

Se ha recogido, a título orientativo una dotación interna de plazas de aparcamiento que supera las 200 ud. al objeto de verificar la reserva suficiente para una construcción global de hasta 20.000m<sup>2</sup> muy superior a cualquier expectativa actual de desarrollo.

Se ha sombreado con color verde la superficie de cesión propuesta para el diseño de las zonas verdes, aunada en una única parcela con 8.962,50m<sup>2</sup>, que resulta muy superior en todo caso a la exigencia de reservas exigibles para sistema local de espacios libres y equipamientos (8% de la sup. Total del Sector) y 3.096,50 m<sup>2</sup> superior a la anteriormente calificada por el Planeamiento Vigente.

Se ha recogido a nivel de boceto un posible desarrollo del paseo peatonal a consolidar en el interior de la zona verde con una anchura constante de 6m.

Señalar además que, en desarrollo y consolidación de la presente propuesta, todo el trazado de la acequia del Camino del Real incluida en el ámbito quedará dentro de la propiedad perteneciente a la cooperativa, eliminando cualquier obligación municipal de labores de limpieza y mantenimiento sobre la misma que antes debía realizar por encontrarse parcialmente incluida en la anterior delimitación de la zona verde.



Los arquitectos, al servicio de CADEBRO



Fdo. Carlos Gasco Lagunas. Colegiado 3317 – Pelayo Heredia Ledesma. Colegiado 5084



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario  
de fecha **23 MAY 2022**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **28 JUL 2022**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

