

2. NORMAS URBANÍSTICAS PGOU.

ÁREAS Y FICHAS DE ORDENACIÓN- PLANOS MODIFICADOS

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

MODIFICACIÓN ANEXO IV AREAS INDUSTRIALES "H" EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NORMAS URBANÍSTICAS

Anexo IV.- Áreas de Ordenación

EMPLAZAMIENTO	DATOS DE LOS SECTORES				CEBONES				OBSERVACIONES	
	ÁREA	SECTOR	HOJA	ZONA	SUPERFICIE (m²)	VÍRGENE (m²)	ZONA VERDE (m²)	OTRAS DOTACIONES (m²)		CEBONES TOTALES (%)
Autovía de Logroño (Sector vacío en el cruce de la rotonda)	61	H-61-9 UE 2	F11,F12,G1 2	H2	67.779,94	12.710,23	1.476,77		20,63%	Plantar árboles de porte alto. Dotadas en su ámbito. Zonas verdes junto a rotonda.
Autovía de Logroño (C/ Monzabarta)	61	H-61-10	F11	H2	72.270	11.311	1.066		17,11%	
Autovía de Logroño (Entre C/ Monzabarta y Valeo)	61	H-61-11	F11	H2	133.969	17.144			12,80%	Conservar la arboleda con línea de árboles de porte alto. Facilitar el acceso desde el P.O.U. C/VALEO
Autovía de Logroño (Valeo Térmico)	61	H-61-12	F11	H2	69.884	16.241	2.901		27,39%	Aparcamientos y zona verde combinados hacia el Ferrocarril
Autovía de Logroño (Acceso a Monzabarta entre suelo urbanizable)	61	H-61-13	F11	H2	3.426	736			21,24%	Fachadas cubiertas a las vías y hacia la rotonda acuar la vegetación.
Autovía de Logroño (Isla entorno al suelo urbanizable)	61	H-61-14	F11	H2	21.723	2.276			10,49%	
Autovía de Logroño (Junto Utebo al Sur)	62	H-62-1	E10	H2	40.727	21.700			53,26%	Línea de vegetación en Inodoro Utebo
Autovía de Logroño (Acceso a Monzabarta entorno Saigán)	62	H-62-2	E10,F10	H2	106.231	15.605			14,87%	Fachadas cubiertas a las vías y hacia la rotonda acuar la vegetación.
Autovía de Logroño (Junto variante y vía acceso a Monzabarta)	62	H-62-3	E10,F10	H2	50.972	9.844			19,50%	Fachada a la variante de la Autopista
Autovía de Logroño (Isla entorno Plan Parca)	63	H-62-4	E10	H2	24.434	10.045			41,11%	
Autovía de Logroño (Junto Utebo al Norte)	62	H-62-5	E10	H2	26.300	2.700			10,26%	Línea de vegetación en Inodoro Utebo
Casetas (Entre C/ a Utebo y ferrocarril) Entorno "Leotrailier"	63	H-63-1	C8	H1	202.361	27.196	4.716	4.735	16,11%	Ampliar la conexión con Utebo. Acceso a SUZ C/4 Zona Equipamiento, Servicios de Maniobra. Modificación anexo IV 2 Plano SO/04/04.
Casetas (ferrocarril) y C/4 C/4	63	H-63-2	C7,C8	H1	15.954	1.484			7,86%	Sector de la Estación de mercancías.
Casetas (ferrocarril) y vía Norte	63	H-63-3	C7	H1	15.945	4.904			26,94%	
Casetas (Entre ferrocarril y Camino)	63	H-63-4	C7	H1	19.892	2.066			10,33%	
Casetas (Camino y vía Norte)	63	H-63-5	C7	H1	26.670	7.670			29,87%	
Casetas (Entre ferrocarril y un cruce con la vía Norte)	63	H-63-6	B7,C7	H1	53.099	9.347			17,60%	Considerar el terrapén de la vía Norte en cruce del ferrocarril
Casetas (Entre las vías del ferrocarril)	63	H-63-7	B7,C7	H1	9.890	1.173			11,87%	
Casetas (Al Sur del ferrocarril entre las zonas verdes)	63	H-63-8	B7	H1	35.432	9.546			15,65%	Junto Área G-63-2 solucionar el acceso al Sector considerando el fuerte desnivel existente
Casetas (C/ de Logroño, ferrocarril y terreno de Sobradel "Cadebro")	63	H-63-9	B7	H1	42.960	8.040	5.897		32,44%	Tratar zona verde con Colegio y Área residencial

Fuente: Anexo IV. 2007 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. ACTUALIZADO ABRIL 2017

4

La línea correspondiente al Área deberá ser modificada con el siguiente tenor literal.

Casetas (C/ de Logroño, ferrocarril y terreno de Sobradel "Cadebro")	63	H-63-9	B7	H1	45.363	1.810,50	8.962,50		23,75%	Modificación Aislada N° 198 Tratar zona verde con Colegio y Área residencial. Establecer Paseo Peatonal Perimetral al dmbilto.
--	----	--------	----	----	--------	----------	----------	--	--------	--

HOJA 09
HOJA 09
HOJA B7

PLANOS CLASIFICACIÓN SUELO
ESTRUCTURA URBANÍSTICA
CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



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



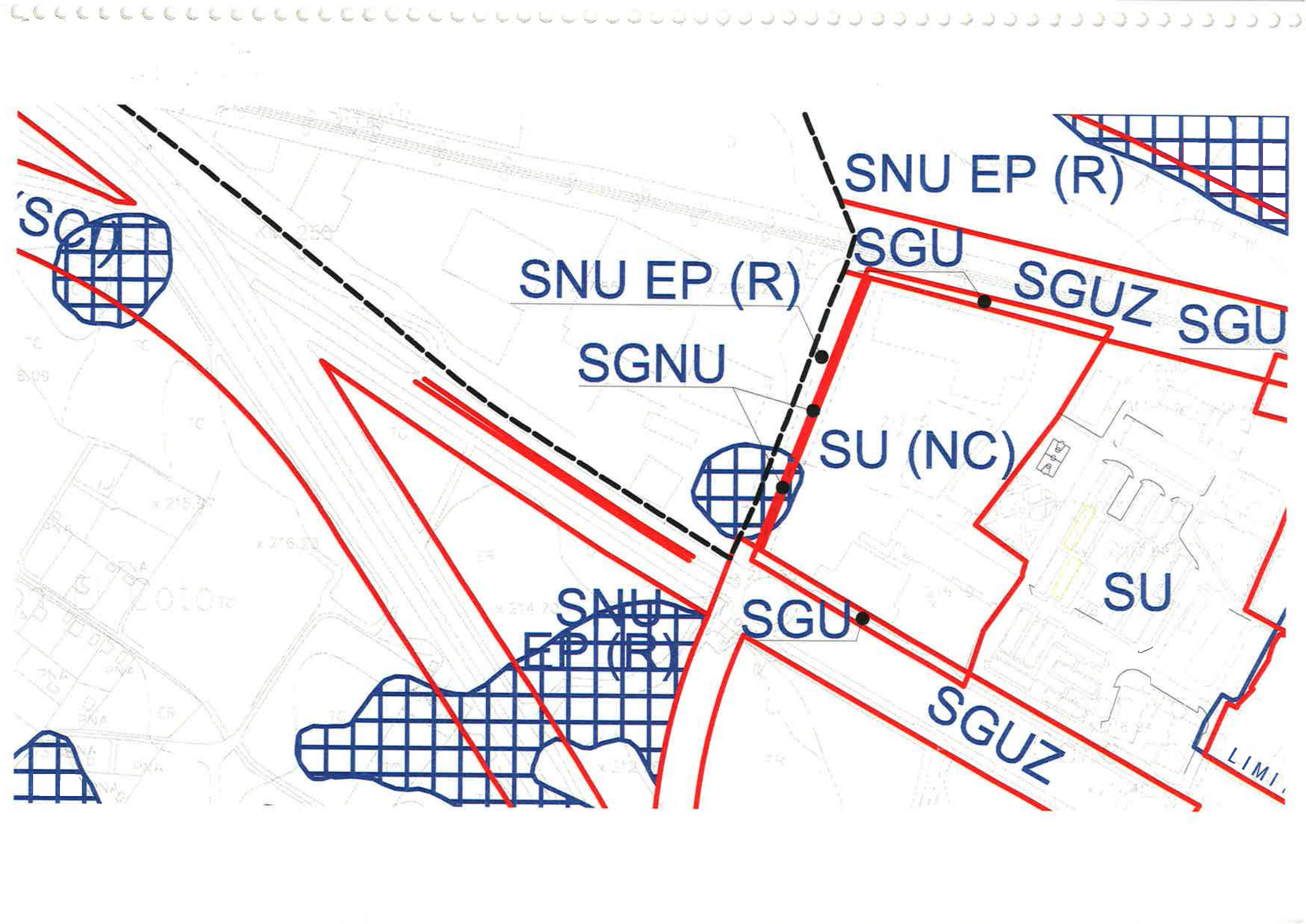
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha **28 JUL 2022**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

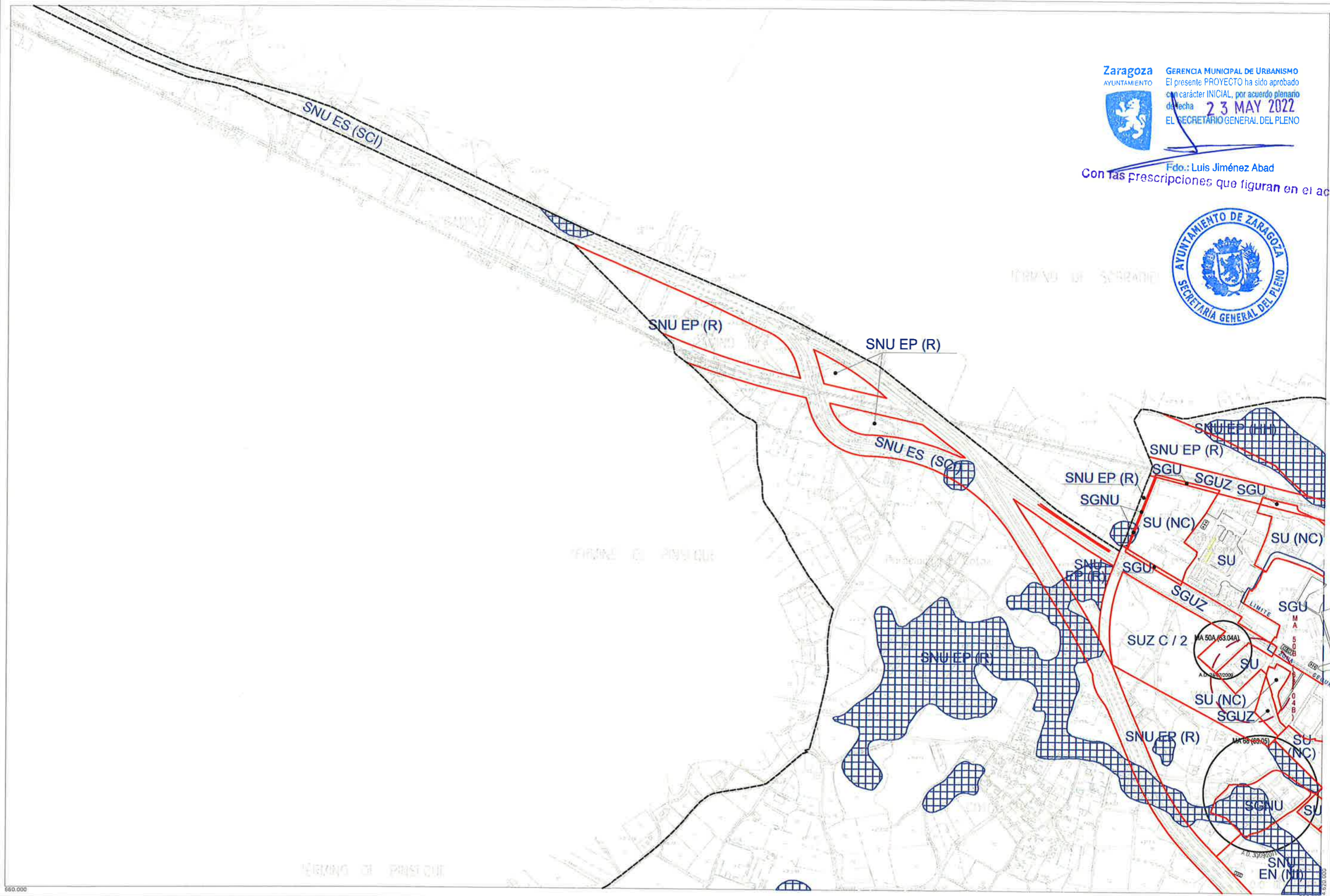
Fdo.: Luis Jiménez Abad



Fdo.: Luis Jiménez Abad
Con las prescripciones que figuran en el acuerdo







Zaragoza
AYUNTAMIENTO

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



Suelo Urbano
SU Consolidado
SU (NC) No Consolidado

Suelo Urbanizable
SUZ (D) Delimitado
SUZ No Delimitado

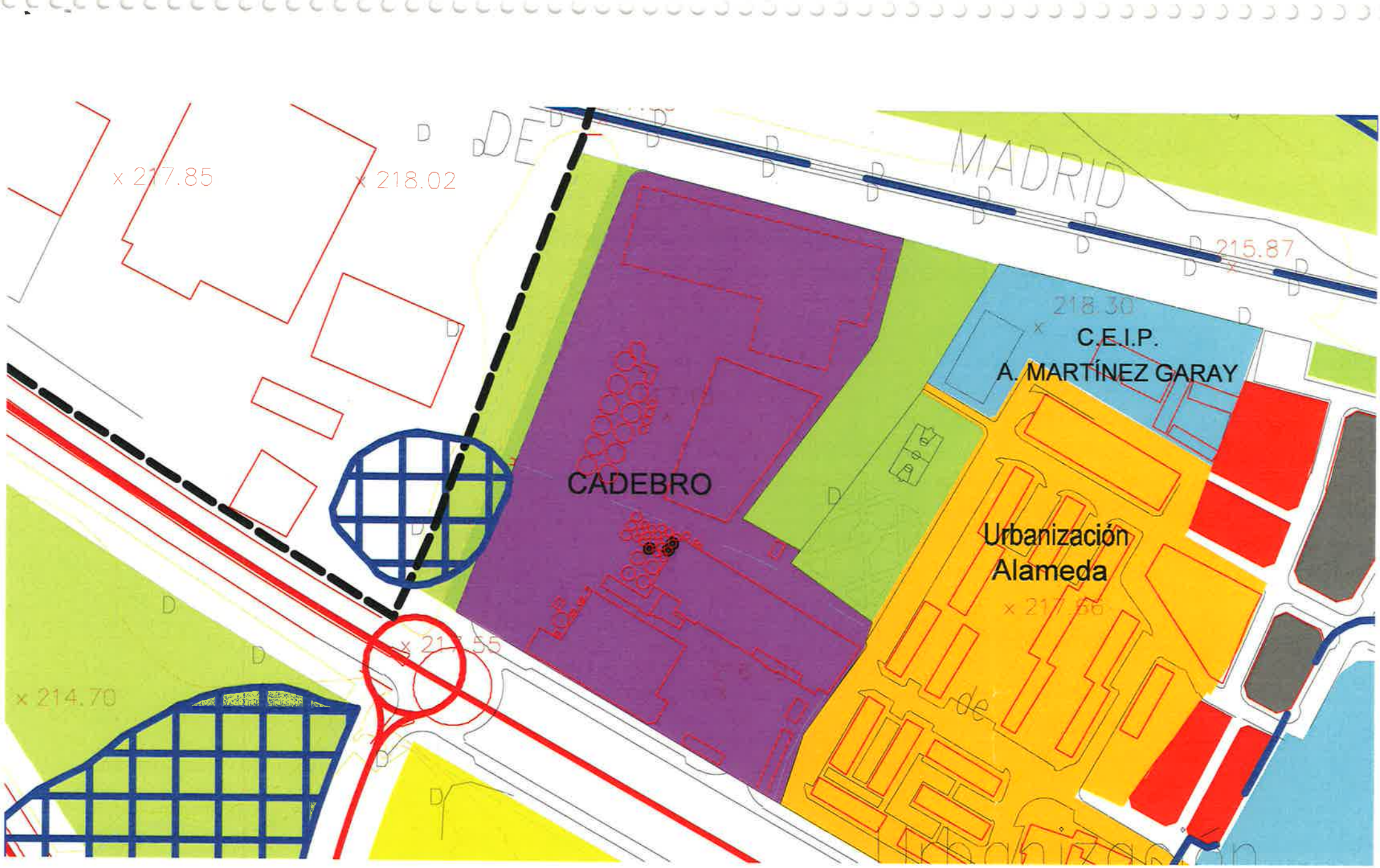
Suelo No Urbanizable Especial (Categoría)
SNU EN (**) Ecosistema Natural
SNU EP (**) Productivo Agrario
SNU EC Patrimonio Cultural
SNU ET Transición Tramo Urbano del Ebro
SNU ES (**) Sectorial y Complementaria

Suelo No Urbanizable Genérico
SNU G (C) Cuevas
SNU G (AL) Actividades Logísticas
SNU G (VT) Vertido, Tratamiento, Recuperación y Valoración de Residuos
SNU G (NRT) Núcleos Rurales Tradicionales

Sistema General
SGU Urbano
SGUZ Urbanizable
SGNU No Urbanizable

DIVISIÓN DE HOJAS

03	04	-
08	09	10
17	18	19



DE MADRID

x 217.85

x 218.02

x 215.87

218.30

C.E.I.P.
A. MARTÍNEZ GARAY

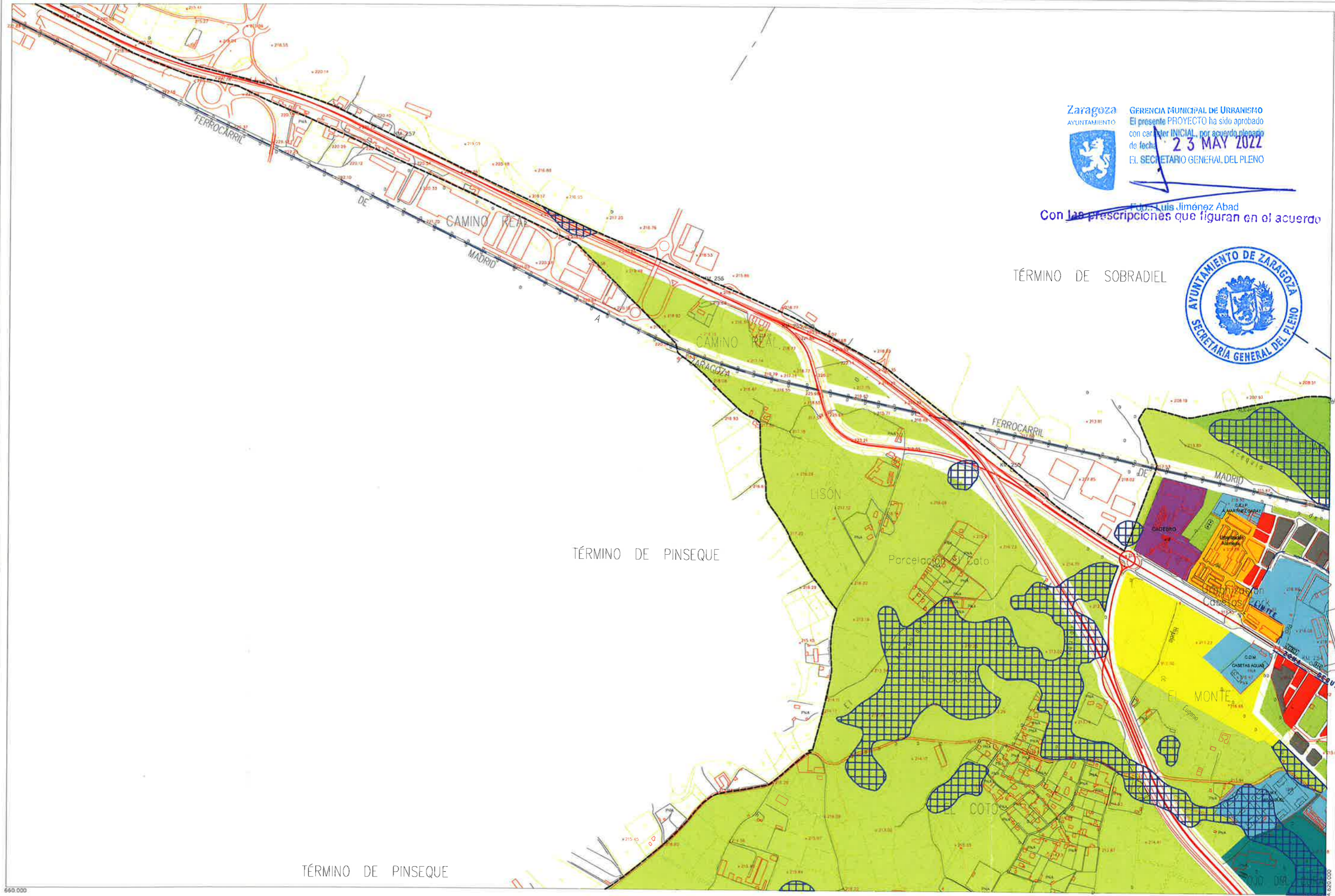
CADEBRO

Urbanización
Alameda

x 217.55

x 217.55

x 214.70



Zaragoza AYUNTAMIENTO
 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

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo



TÉRMINO DE SOBRADEL

TÉRMINO DE PINSEQUE

TÉRMINO DE PINSEQUE

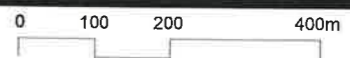


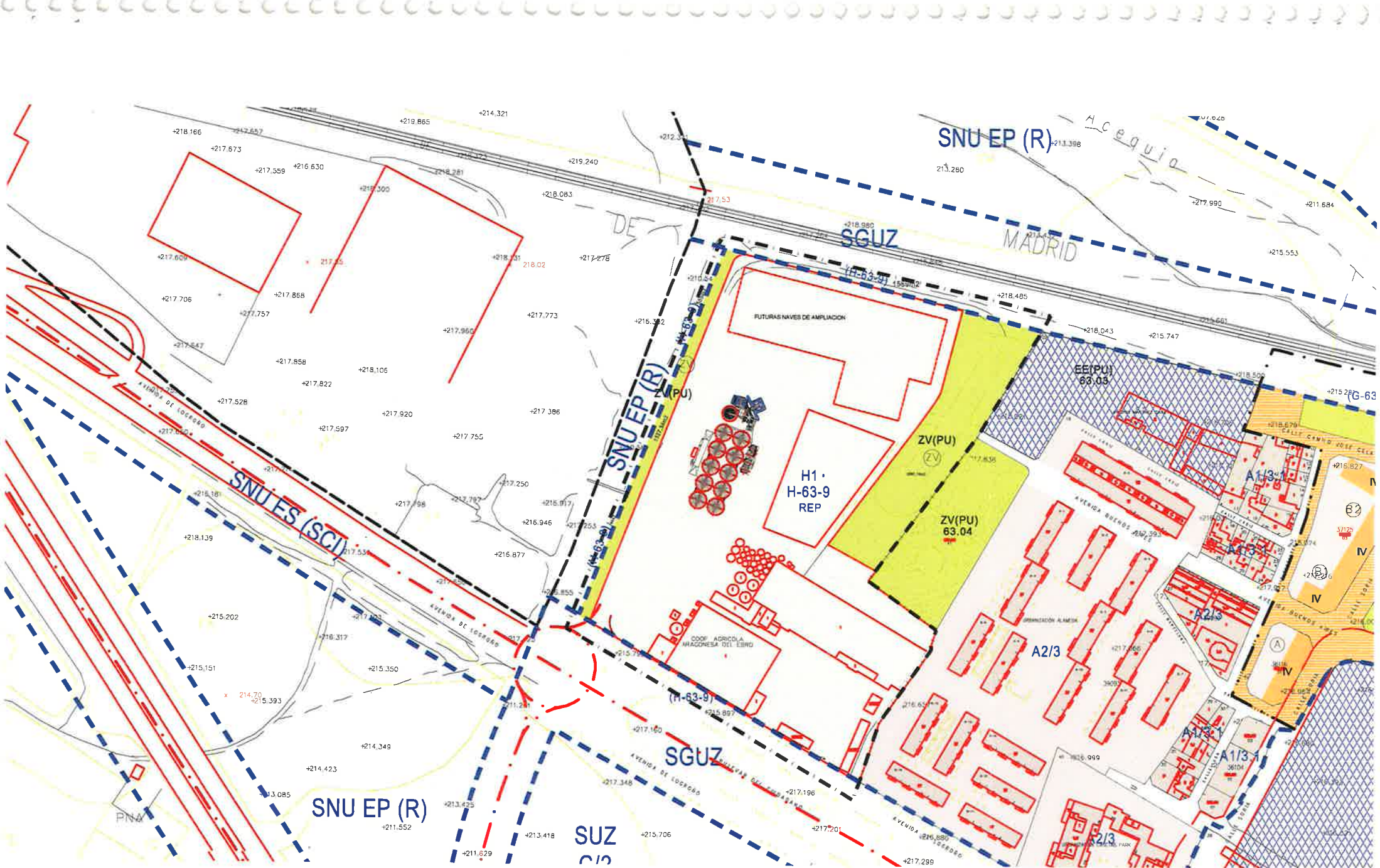
SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE		Áreas de la Defensa		Zona verde	
A 1	C	Residencial	Residencial	GENÉRICO	ESPECIAL	Patrimonio Cultural	Transición al Ebro	Equipamiento	Equipamiento
A 2	D	Usos Productivos	Usos Productivos	Cuevas	Sotos y Riberas	Vías Pecuarías	Vías Pecuarías	Terminales de Transporte y Actividades Logísticas	Terminales de Transporte y Actividades Logísticas
A 3	E	PLANEAMIENTO RECOGIDO	PLANEAMIENTO RECOGIDO	Tratamiento Residuos	Otros Espacios	— Vial	Regadío Alto	— Caminos	— Caminos
A 4	A 6, H	Residencial	Residencial	Núcleos Rurales Tradicionales	Cauces y Canales	— Ferrocarril	Secano Tradicional	— Límite Servidumbre Aeronáutica	— Límite Servidumbre Aeronáutica
B	Áreas F y G	Otros Usos	Otros Usos	—	Masas Arbóreas	—	Vales	—	—
	Áreas K	—	—	—	Repoblación Forestal	—	—	—	—

DIVISIÓN DE HOJAS		
03	04	05
08	09	10
17	18	19

09

ESTRUCTURA URBANÍSTICA





SNU EP (R)

Calle de Madrid

SGUZ

MADRID

SNU EP (R)

SNU ES (SCI)

SNU EP (R)

SUZ

FUTURAS NAVES DE AMPLIACION

H1
H-63-9
REP

ZV(PU)
63.04

EE(PU)
63.08

A2/3

SGUZ

PNM

(H-63-9)

AVENIDA DE LOCROBO

AVENIDA DE LOCROBO

AVENIDA DE LOCROBO

G-63

IV

IV

IV

IV

IV

IV

IV

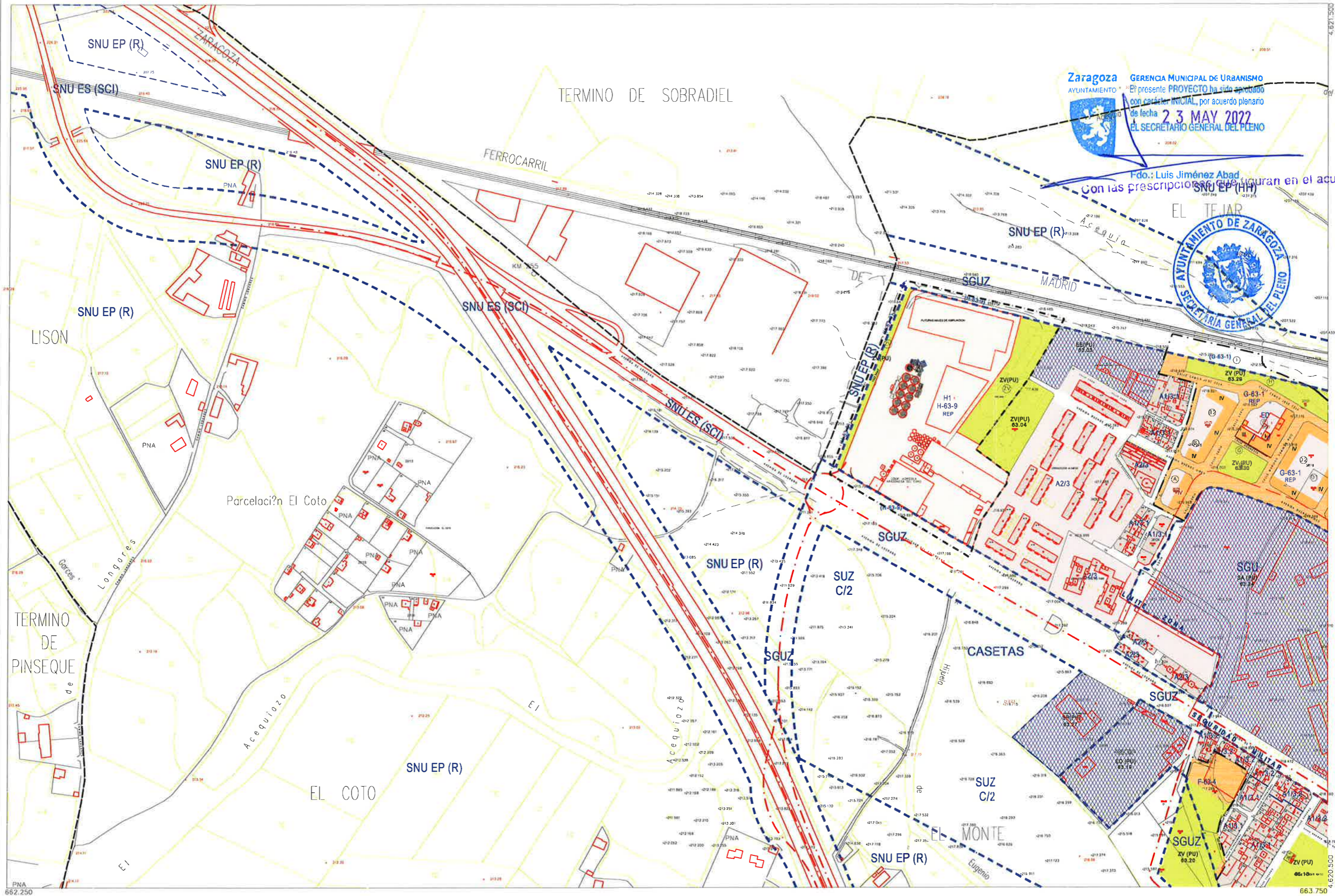
IV

IV

IV

COORDENADAS SEGÚN ETRS 1989

ENERO 2022



Zaragoza AYUNTAMIENTO
 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



SUELO URBANO CONSOLIDADO		NO CONSOLIDADO	
A1*	B*	E	
A2*	C1	H1	
A3*	C2	H2	
A4*	D1	F, G, K	Área de Intervención
A6*	D2	AC	Área de Convenio

(* Grado)

SUELO URBANIZABLE	
SUZ	No Delimitado
SUZ (D)	Delimitado

SISTEMAS GENERALES	
SGU	Urbano
SGUZ	Urbanizable
SGNU	No Urbanizable

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL		GENÉRICO	
SNU EN (**)	Ecosistema Natural	SNU G (C)	Cuevas
SNU EP (**)	Productivo Agrario	SNU G (VT)	Vertido y Tratamiento de Residuos
SNU EC	Patrimonio Cultural	SNU G (NRT)	Núcleos Rurales Tradicionales
SNU ET	Transición al Ebro		
SNU ES (**)	Sectorial y Complementaria		

(** Categoría)

Planeamiento Recogido
Límite de área
Zona verde
Equipamientos y Servicios
Parcela edificable
Nueva alineación
Espacio libre privado



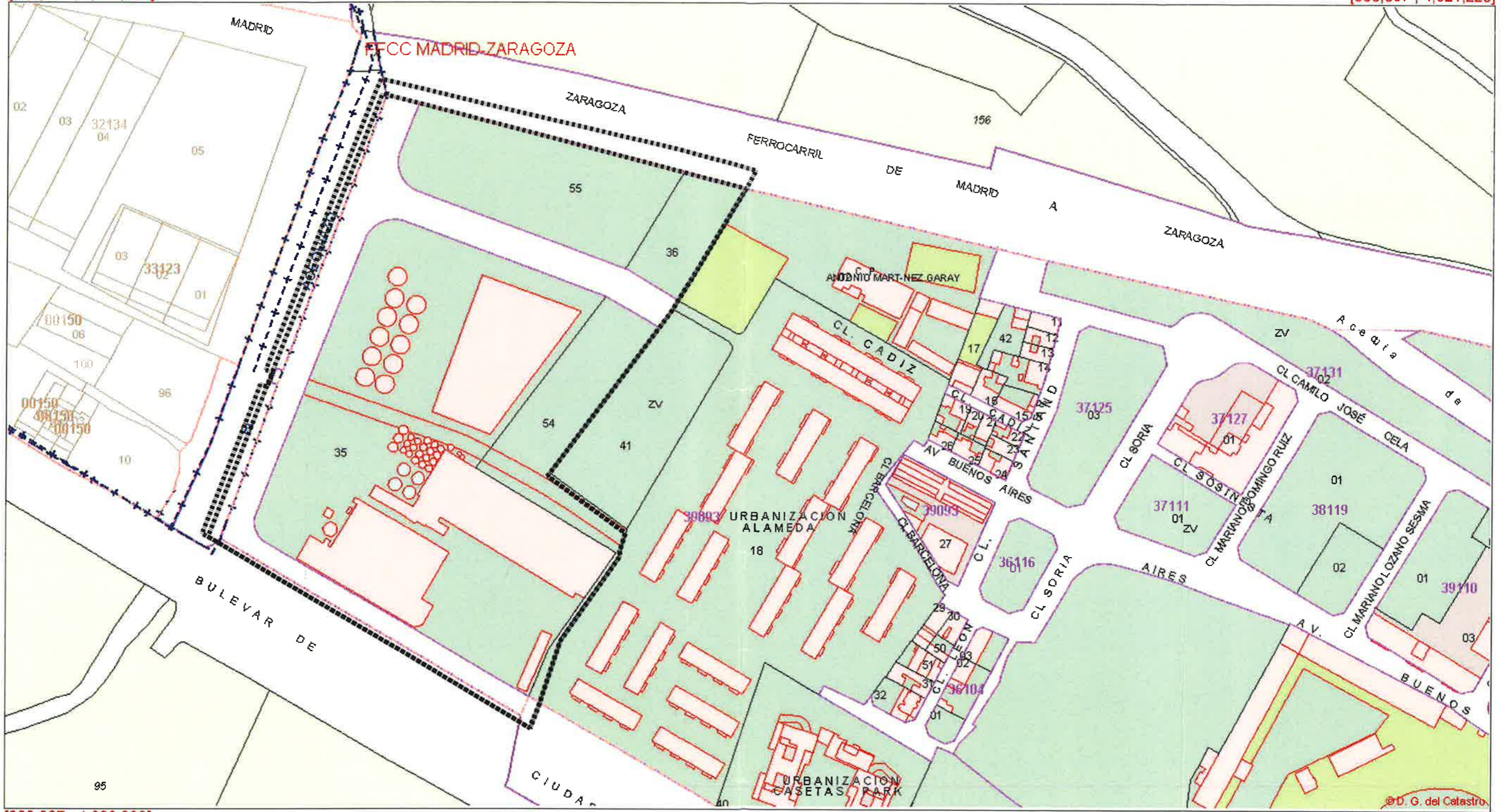
B7 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

[663,087 ; 4,621,223]

[663,807 ; 4,621,223]



[663,087 ; 4,620,833]

[663,807 ; 4,620,833]



[663,9

,211]



MODIFICACION AISLADA Nº 198 ÁREA H - 63 - 9 CADEBRO PGOU ZARAGOZA

COOPERATIVA AGRICOLA ARAGONESA DEL EBRO. CADEBRO AVDA. LOGROÑO 136. CASSETAS - ZARAGOZA

ESCALA
1/2000
FECHA:
MARZO
2.022
Arch. 11/2021

ARQUITECTOS

CARLOS GASCO LAGUNAS

PELAYO HEREDIA LEIDESMA

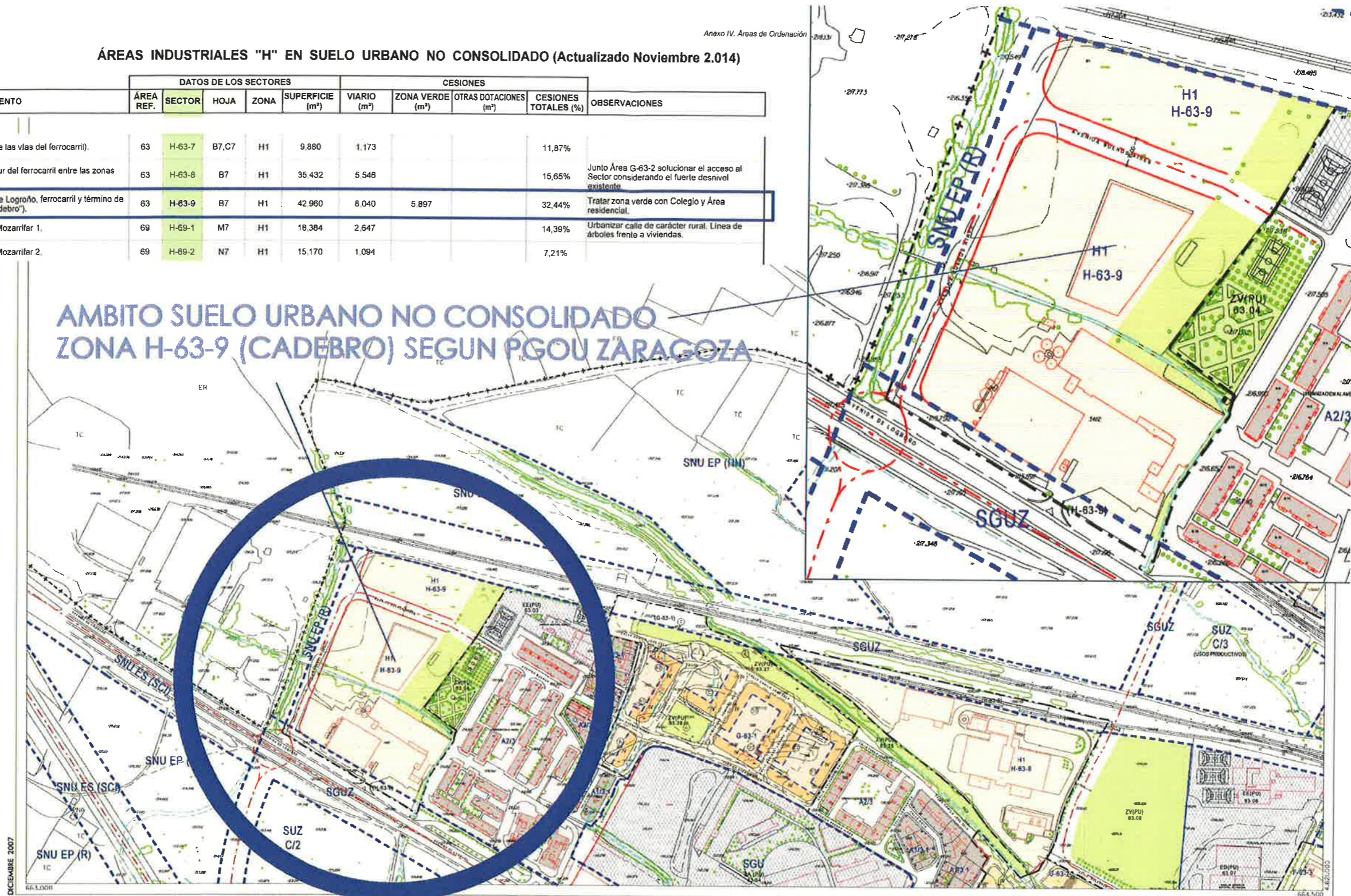
INFORMACIÓN CATASTRAL
SOBRE ORTOFOTO

NUMERO
DE PLANO
02

ÁREAS INDUSTRIALES "H" EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (Actualizado Noviembre 2.014)

EMPLAZAMIENTO	DATOS DE LOS SECTORES				CESIONES			OBSERVACIONES		
	ÁREA REF.	SECTOR	HOJA	ZONA	SUPERFICIE (m²)	VIARIO (m²)	ZONA VERDE (m²)		OTRAS DOTACIONES (m²)	CESIONES TOTALES (%)
Casetas (Entre las vías del ferrocarril).	63	H-63-7	B7,C7	H1	9.880	1.173			11,87%	
Casetas (Al Sur del ferrocarril entre las zonas verdes).	63	H-63-8	B7	H1	36.432	5.546			15,65%	Junto Área G-63-2 solucionar el acceso al Sector considerando el fuerte desnivel existente.
Casetas (Cª de Logroño, ferrocarril y término de Sobraduel "Cadebro").	63	H-63-9	B7	H1	42.960	8.040	5.897		32,44%	Tratar zona verde con Colegio y Área residencial.
San Juan de Mozarrifar 1.	69	H-69-1	M7	H1	18.384	2.647			14,39%	Urbanizar calle de carácter rural. Línea de árboles frente a viviendas.
San Juan de Mozarrifar 2.	69	H-69-2	N7	H1	15.170	1.094			7,21%	

AMBITO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ZONA H-63-9 (CADEBRO) SEGUN PGOU ZARAGOZA



SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	GENÉRICO
A1* B*	E	SUZ No Delimitado	SNU EN (*) Ecosistema Natural	SNU G (C) Cuevas
A2* C1	H1	SUZ (D) Delimitado	SNU EP (*) Productivo Agrario	SNU G (VT) Vertido y Tratamiento de Residuos
A3* C2	H2	SISTEMAS GENERALES	SNU EC Patrimonio Cultural	SNU G (NRT) Núcleos Rurales Tradicionales
A4* D1	F, G, K	SGU Urbano	SNU ET Transición al Ebro Sectorial y Complementaria	
A5* D2	AC	SGUZ Urbanizable	SNU ES (*) (* Grado)	
	Área de Intervención	SGNU No Urbanizable		
	Área de Convenio			

- Planeamiento Recogido
- Limite de área
- Zona verde
- Equipamientos y Servicios
- Parcela edificable
- Nueva alineación
- Espacio libre privado

B7 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO

0 50 100 150 m ESCALA 1/4.000

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

MODIFICACION AISLADA Nº 198 ÁREA H - 63 - 9 CADEBRO PGOU ZARAGOZA

COOPERATIVA AGRICOLA ARAGONESA DEL EBRO. CADEBRO AVDA. LOGROÑO 136. CASETAS - ZARAGOZA

ESCALA 1/5000
FECHA: MARZO 2.022
Arch: 11/2021

ARQUITECTOS
CARLOS GASCO LAGUNAS
PELAYO HEREDIA LEDESMA

INFORMACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE

NUMERO DE PLANO
03

Parcelas 1 propiedad de Cadebro	23.270 m ²
Parcelas 2 propiedad de Cadebro	5.984 m ²
Cesión a Viales, Propiedad Ayuntamiento	7.840 m ²
Zonas Verdes 1, Propiedad Ayuntamiento	4.061 m ²
Zonas Verdes 2, Propiedad Ayuntamiento	1.805 m ²
TOTAL SUPERFICIE AREA DE GESTION H-63-9:	42.960 m²
Zona de servidumbre de la acequia Camino Real	

MODIFICACIÓN SEPTIEMBRE 2014
TRAMITACIÓN PROPIETARIO ÚNICO

PROYECTO DE REPARCELACION
DE LA UNIDAD DE EJECUCION CORRESPONDIENTE AL AREA DE GESTION H-63-9 DEL PGOU DE ZARAGOZA

ARQUITECTO

DMM
DANIEL MONFORT

PROMOTOR

COOPERATIVA AGRICOLA ARAGONESA DEL EBRO CADEBRO

EMPLAZAMIENTO

AREA DE GESTION H-63-9 P.G.O.U. DE ZARAGOZA Bº DE CASETAS, ZARAGOZA

PLANO

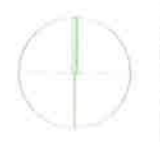
PARCELAS ADJUDICADAS

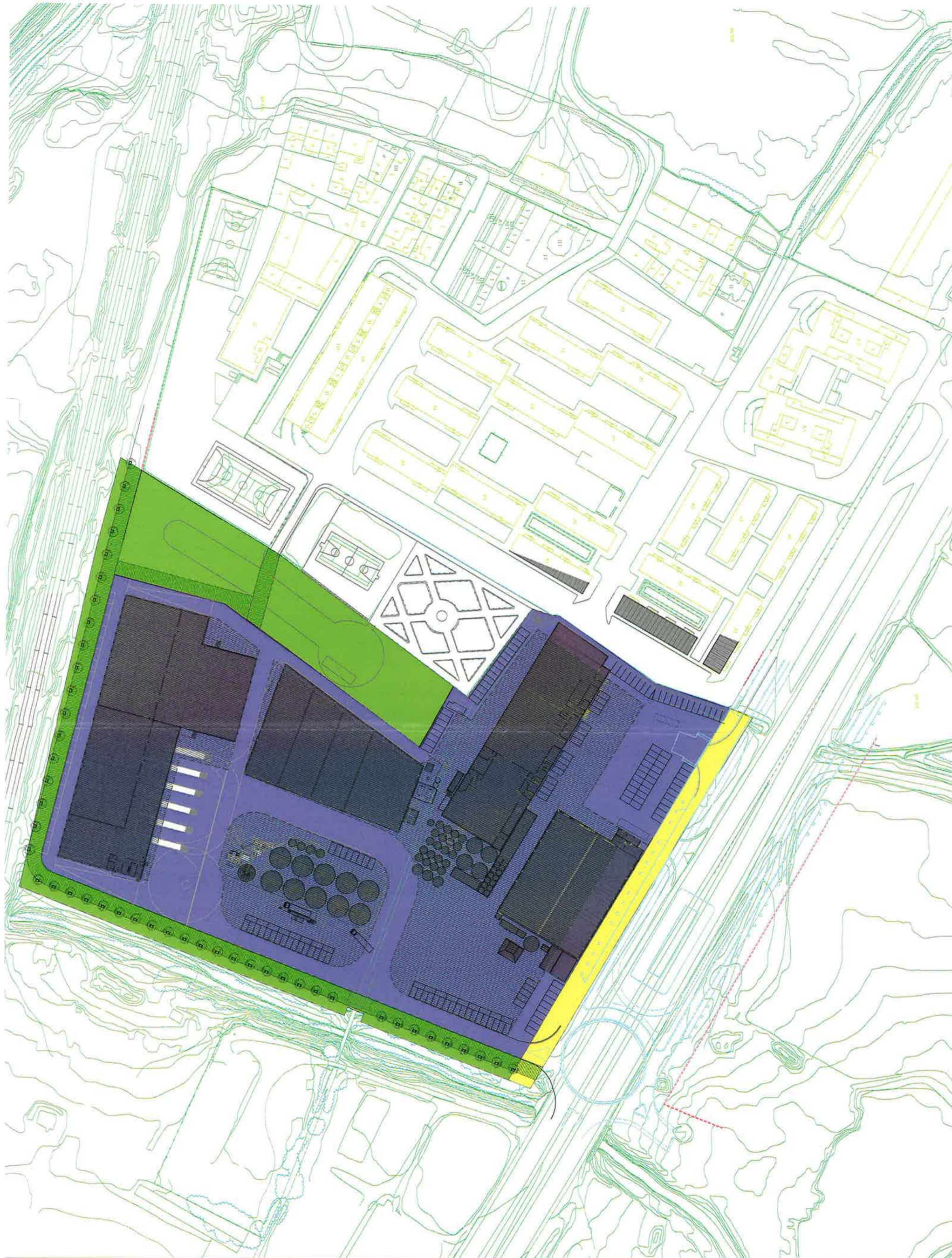
FECHA	ESCALA
septiembre 2014	1:1.000

U	7
CDB	1/05

7

PLANO TOPOGRAFICO ADAPTADO A LA CARTOGRAFIA DEL PGOU ZARAGOZA 2002





MODIFICACION AISLADA Nº 198 ÁREA H - 63 - 9 CADEBRO PGOU ZARAGOZA

COOPERATIVA AGRICOLA ARAGONESA DEL EBRO. CADEBRO AVDA. LOGROÑO 136. CASSETAS - ZARAGOZA Arch. 11/2024

ESCALA
1/1500
FECHA:
MARZO
2.022

ARQUITECTOS

CARLOS GASCO LAGUNAS. PELAYO HEREDIA LEDESMA

**PLANTA PROPUESTA MODIFICACION
RELACION CON ENTORNO**

NUMERO
DE PLANO

05

ANEJO
VALORACIÓN
COMPENSACIÓN
APROVECHAMIENTO

INFORME DE VALORACIÓN PARA LA POSIBLE COMPENSACIÓN DE APROVECHAMIENTO EXCEDENTARIO GENERADO EN LA MODIFICACIÓN AISLADA DEL AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ZONA H-63-9 (CADEBRO) DEL PGOU DE ZARAGOZA.

El presente Informe se redacta a petición de CADEBRO al objeto de acompañar el documento de tramitación de la Modificación Aislada Nº 198 Ambito de suelo urbano no consolidado H-63-9

Tiene por objeto definir y cuantificar el valor del exceso de aprovechamiento que va a generarse a favor de la cooperativa con el reajuste de la superficie del ámbito y la modificación de la ordenación interna que producirá un incremento de superficie neta de parcela industrial y consiguientemente de edificabilidad y aprovechamiento adjudicado a la misma.

	Planeamiento Vigente.	Modificación Propuesta.	Variación.
Total superficie delimitada.	42.960 m ²	45.363 m ²	+ 2.403 m ²
Parcelas Netas Industriales.	R1 + R2 = 23.270 + 5.984 = 29.254 m ²	Parcela única. 34.590 m ²	+ 5.336 m ²
Cesión de Zonas Verdes	4.061 + 1.805 = 5.866 m ²	8.962,50 m ²	+ 3.096,50m ²
Cesión a Viario Público.	7.840 m ²	1.810,50 m ²	- 6.029,50 m ²
Total Cesiones	13.706 m ²	10.773 m ²	- 2.933 m ²
% Cesiones en ámbito	31,90%	23,75%	- 8,15%
Edificabilidad máxima	29.254 x 1,20 = 35.104,80 m ²	34.590 x 1,20 = 41.508m ²	+ 6.403,20 m ²

De acuerdo con el Informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza, de 18 de octubre de 2021, si bien se genera un incremento de edificabilidad de 6.403,20m² dicho incremento debe verse parcialmente compensado por la inclusión de los 2.403m² de superficie propiedad de la cooperativa que quedaron fuera de la unidad de ejecución. 1569m² SGUZ y 799m² de SNUEP (R) y 35m² de Sistema General Urbanizable Viario (ubicados al frente en la Avda Logroño)

El Aprovechamiento correspondiente a los nuevos suelos incorporados:

- Suelo Clasificado como **No Urbanizable Especial** de Protección en Regadío **SNU EP (R)** le corresponde un aprovechamiento de 0,25m²/m² Aprovechamiento = 799 x 0,25= **199,75m²**
- Suelo Clasificado como **Sistema General Urbanizable**. Aprovechamiento medio 0,347m²/m²
 Sistema General Urbanizable Ferroviario Aprovechamiento = 1.569 x 0,347 = **544,443 m²**
 Sistema General Urbanizable Viario Aprovechamiento = 35 x 0,347 = **12,1415m²**

Total Aprovechamiento correspondiente a suelos exteriores incorporados
 = 199,75+544,443+12,1415= **756,3345m²**

Quedando de este modo **pendiente de compensación económica** 6.403,20 – 756,3345 = **5.646,8655m² edif**

Teniendo en cuenta la edificabilidad neta del Sector (1,20m²/m²) dicho aprovechamiento se correspondería con una **parcela teórica neta urbanizada de uso industrial** de 5.646,8655/1,20 = **4.705,7213m²**

Y considerando el aprovechamiento medio del ámbito 41.508/45.363 = **0,915m²/m²** provendría de una **aportación teórica de suelo bruto incorporado al ámbito** de 5.646,8655/0,915 = **6.171,4377m²**

Para poder realizar una valoración adecuada a la realidad del mercado inmobiliario actual se ha procedido a la recopilación de valores reales de oferta y venta de suelos industriales consolidados en polígonos industriales del municipio de Zaragoza y en polígonos semejantes de municipios próximos o semejantes tales como Figueruelas, Alagón, La Muela, Ricla, La Almunia etc...

El estudio de mercado realizado que contempla 11 Testigos de Venta diferentes se incorpora como Documento Anejo al presente informe de Valoración.

ANÁLISIS DEL ESTUDIO DE MERCADO

Los testigos de venta analizados ponen de manifiesto las siguientes consideraciones:

El precio de venta del metro cuadrado de parcelas netas de uso industrial dispone amplia dispersión, pudiendo apreciar precios que oscilan entre los 14,32€/m² hasta los 88€/m², con un precio medio por parcela de 35,02€/m²

Los precios de venta no aumentan de forma lineal con el incremento de edificabilidad de las parcelas.

Resulta también evidente que los ámbitos netamente industriales consolidados en el entorno urbano de Zaragoza disponen precios sensiblemente más elevados que el resto. (El polígono de Malpica, Centro Vía o el PTR alcanzan valores de venta sensiblemente más altos)

CONSIDERACIONES EN RELACIÓN AL ESTUDIO DE MERCADO Y TESTIGOS DE VENTA DE REFERENCIA y SU POSIBLE TRASPOSICIÓN AL CASO QUE NOS OCUPA.

Debe reseñarse en primer lugar que resulta difícil encontrar testigos de mercado que resulten plenamente asimilables a las características del ámbito que nos ocupa, pues tal y como hemos señalado a pesar de su calificación Industrial como Zona H Grado 1 los usos consolidados por la cooperativa disponen un carácter netamente agro-industrial.

También resulta importante reseñar que la naturaleza y requerimientos de la actividad (precisando principalmente naves de almacenaje con desarrollo exclusivamente en una planta) imposibilita "de facto" materializar la alta edificabilidad conferida por el planeamiento al Sector.

Con una ocupación máxima del 70% para alcanzar la edificabilidad de 1,20 sería preciso que más del 70% de las superficies industriales construidas dispusieran 2 plantas alzadas.

En realidad, las instalaciones de la cooperativa según la tipología edificatoria y previsiones reales de crecimiento y extensión jamás podrán consolidar una edificabilidad superior a $0,75\text{m}^2/\text{m}^2$

Por último debe también considerarse que el conjunto del ámbito debe todavía afrontar importantes costos económicos hasta lograr la finalización de la urbanización. Costos que según las estimaciones realizadas podrían alcanzar una repercusión cercana a $20\text{€}/\text{m}^2$ de parcela neta

CONCLUSIONES y PROPUESTA

A tenor del estudio realizado y los razonamientos expuestos se realiza la siguiente propuesta de valoración: Para estimar todas las consideraciones expuestas se propone estimar un valor de repercusión de **$34,2825\text{€}/\text{m}^2$ edificable**, correspondiente a la aplicación de un **Coefficiente corrector de 0,75 para homogeneización de la muestra observada**.

Valor repercusión propuesto = $0,75 \times 45,71\text{€}/\text{m}^2 = 34,2825\text{€}/\text{m}^2$ edificable.

Se considera dicho coeficiente ajustado a la naturaleza agroindustrial y limitaciones expuestas para los terrenos de la cooperativa, siendo sensible además a la necesaria minusvaloración que implica la incertidumbre de los costos pendientes de finalización de la urbanización.

Aplicando dicho valor al aprovechamiento objeto de compensación tendremos:

- **Valoración Aprovechamiento objeto de compensación = $5.646,8655 \times 34,2825\text{€}/\text{m}^2 = 193.588,67\text{€}$**

Que se correspondería con un precio asimilable de **venta de parcela neta industrial** de:

$193.588,67/4.705,7213 = 41,14 \text{€}/\text{m}^2$ Valor situado por encima del precio medio de venta de parcelas puesto de manifiesto en el estudio.

Y con un **Precio teórico de compraventa de suelo bruto original** de $193.588,67/6.171,4377 = 31,37\text{€}/\text{m}^2$

Valor este que se considera adecuado a mercado, incluso, teniendo en cuenta la actual crisis inmobiliaria, situado un poco por encima de habituales valores estimados para la valoración de aportaciones de terreno bruto en nuevos desarrollos semejantes de naturaleza industrial.

Ascendiendo de este modo la valoración realizada SEuO para la compensación al Ayuntamiento del incremento de aprovechamiento que materializará CADEBRO en desarrollo de la Modificación a la expresada cantidad de: "CIENTO NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS.

Esta es la valoración que proponemos según nuestro leal saber y entender
En Zaragoza a 30 de marzo de 2022.

Fdo. Los arquitectos. Colegiados 3.317 y 5.084 COA Aragón. Carlos Gasco Lagunas y Pelayo Heredia Ledesma

TESTIGOS VENTA PARCELAS NETAS INDUSTRIALES URBANIZADAS SUELO URBANO CONSOLIDADO

Nº	MUNICIPIO	INFORMACIÓN	UBICACIÓN	REPERCUSIÓN					
				SUPERFICIE PARCELA VENTA M2	EDIF INDUSTRIAL m2/m2	M2 TOTAL EDIFICAB.	PRECIO VENTA €	PRECIO/M2 EDIFICABLE	PRECIO/M2 PARCELA
1	FIGUERUELAS	PARCELAS 3,6,24,12,25 Compraventa Real comprobable	SECTOR P-6	22.563,23	0,64	14440,47	678312,63	46,97	30,06
2	ZARAGOZA	OFERTA EN EMPRESARIUM	SECTORES 88-2-1/88-2-2 SECTORES 88-2-1/88-2-3	11046 4575	0,75 0,75	8284,5 3431,25	319612 142900	38,58 41,65	28,93 31,23
3	ZARAGOZA	OFERTA PORTAL INMOBILIARIO OFERTA PORTAL INMOBILIARIO	POLIGONO PTR POLIGONO PTR C/SANTIAGO LAFUENTE PARCELA B2	26199 2250	0,75 0,75	19649,25 1687,5	964000 87500	49,06 51,85	36,80 38,89
4	SAN MATEO DE GALLEGO	OFERTA PORTAL INMOBILIARIO	POLÍGONO RÍO GALLEGO	2782	0,75	2086,5	80000	38,34	28,76
5	ZARAGOZA		POLÍGONO EUROPA II	3813	0,75	2859,75	170000	59,45	44,58
6	LA ALMUNIA DE DOÑA GODINA	OFERTA PORTAL INMOBILIARIO	POLÍGONO DE LA CUESTA 3	2500	1,25	3125	96500	30,88	38,60
7	LA ALMUNIA DE DOÑA GODINA	OFERTA IDEALISTA	SECTOR S-3, 2 SECTOR S-3, 2	3772 2366	1,265 1,25	4771,58 2957,5	54000 35000	11,32 11,83	14,32 14,79
8	LA MUELA	OFERTA PORTAL INMOBILIARIO	CENTROVIA	10000	0,72	7200	450000	62,50	45,00
9	ZARAGOZA	OFERTA PORTAL INMOBILIARIO	MALPICA CALLE E CENTRO LOGISTICO INBISA 32-39	5293	0,68	3600	350000	97,22	66,13
10	RICLA	OFERTA PORTAL INMOBILIARIO	POLÍGONO INDUSTRIAL LA NORIA 3 PARCELAS iguales de1202 M2	3606	0,85	3065,1	48000	15,66	13,31
11	ALAGÓN	OFERTA INTERNET IFE FINCAS EBRO	POLIG. INDUSTRIAL LA CIRUELA.	1000	0,8	800	88000	110,00	88,00
TOTALES Y PRECIOS MEDIOS				101.765,23		77958,40	3563824,63	45,71	35,02

ANEJO.
INFORMES
CONSULTA
PREVIA.

SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN
Y GESTIÓN URBANÍSTICA
Vía Hispanidad 20
Centro Administrativo Seminario
Teléfono 976721700

Expediente: 49246/2021

HORARIO
De 8,30 a 13,30 horas

SOCIEDAD COOPERATIVA AGRÍCOLA ARAGONESA
DEL EBRO (CADEBRO)
Avda. de Logroño, 136
50620 Zaragoza

23262

Asunto: Requerir pronunciamiento sobre la petición de Modificación de Plan General de Ordenación Urbana con objeto de ampliar el ámbito del área H-63-9 [Casetas - Cª de Logroño, ferrocarril y término de Sobradíel] y modificar su ordenación a fin de consolidar la actividad industrial existente, planteada por Sociedad Cooperativa Agrícola Aragonesa del Ebro -Cadebro.

El Consejo de Gerencia de Urbanismo, con fecha 08 de noviembre de 2021, acordó lo siguiente:

ÚNICO.- Mostrar el parecer favorable a la petición de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana con objeto de ampliar el ámbito del área H-63-9, y modificar su ordenación a fin de consolidar la actividad industrial existente.

I.C. de Zaragoza a 10 de noviembre de 2021.

EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO
AL GOBIERNO DE ZARAGOZA,
P.D. de fecha 23 de agosto de 2017.

LA LETRADA- JEFA DEL SERVICIO

Fdo.: Vanesa Laguarda Soro


Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN
Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Se adjuntan los informes emitidos el 18 de octubre de 2021 por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y el 2 de noviembre por el Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística.

expediente 0.049.246/2.021

área 63

ASUNTO: Modificación puntual del Plan General H-63-9
Cooperativa Agrícola Aragonesa del Ebro (CADEBRO)

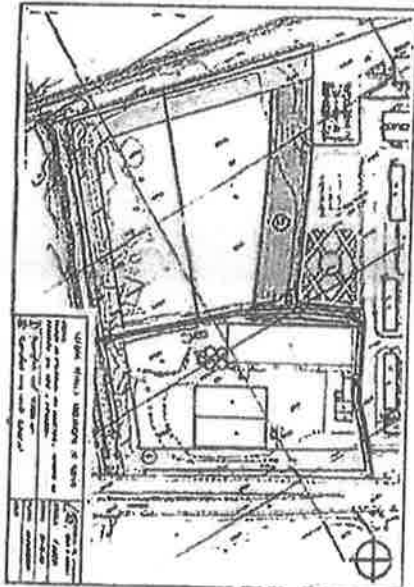
OBJETO DEL INFORME

En fecha 27 de mayo de de 2.021, Fernando Valdrés Allueva en representación de la sociedad Cooperativa Agrícola Aragonesa del Ebro (CADEBRO), propietaria del 100% de la superficie edificable del área H-63-9, presenta a trámite una propuesta de modificación aislada de plan general con objeto de ampliar el ámbito y modificar su ordenación a fin de consolidar la actividad industrial existente. Se adjunta documentación técnica suscrita por los arquitectos Carlos Gasco Lagunas y Pelayo Heredia Ledesma.

ANTECEDENTES

El ámbito del área de intervención H-63-9 del plan general vigente, ocupado por las instalaciones industriales de CADEBRO desde los años sesenta, se corresponde con el área de suelo urbano no consolidado de uso industrial U-63-11 del plan general de 1.986.

La ficha del área de intervención U-63-11 preveía como instrumento para su ordenación el estudio de detalle estableciendo como fines y condiciones de la ordenación la obtención de una zona verde colindante a las viviendas. La cesión total era del 32,15% del suelo correspondiendo el 16,85% a viales y el 15,30% restante a zonas verdes.



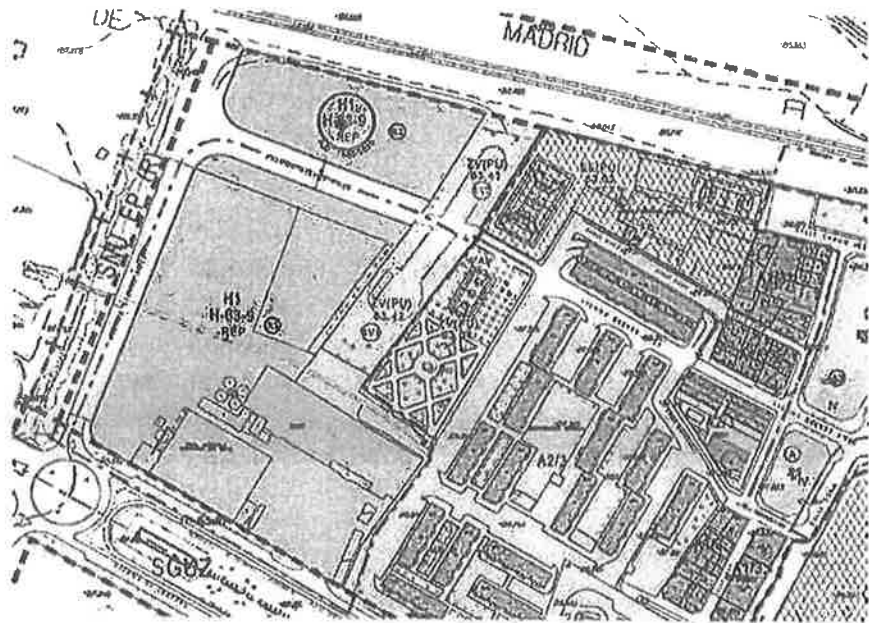
El estudio de detalle requerido para su ordenación, expediente 3.048.738/1988, se tramitó de manera simultánea a la autorización previa para la construcción de una edificación industrial destinada a servicios de la Cooperativa Agrícola imponiéndose en esa autorización la condición de cesión gratuita de terrenos para viales y zonas verdes que se habían fijado en dicha área, y la sujeción del terreno resultante a la carga real, en garantía de los gastos de urbanización originados por el desarrollo del área.

En base a esta imposición y de acuerdo a la ordenación establecida en el plan general de 1.986 se cedieron anticipadamente dos porciones: una destinada a viales con una superficie de 9.224 m² y otra destinada a zona verde con una superficie de 5.866 m².

expediente 0.049.246/2.021

área 63

El vigente plan general de ordenación Urbana de Zaragoza de 2.001, texto refundido de 2.007, clasificó los terrenos objeto de la solicitud como suelo urbano no consolidado, calificándolo como 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.

Tal y como se explica en el capítulo 9 de la Memoria Expositiva del Plan General, 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, pretendiendo que mediante los proyectos de reparcelación se propicie completar la urbanización y las cesiones pendientes.

Globalmente, se trata de intentar resolver en su mayor parte una situación de mala ordenación e infradotación, arrastrada desde los orígenes del suelo industrial del término municipal.

En las zonas H, el Plan General no ha delimitado la unidad de ejecución, si bien establece que cada ámbito calificado como H se considerará un sector, por lo que es necesario la delimitación de la unidad de ejecución. En el presente caso, esta delimitación fue tramitada en expediente 0.834.572/2005 y aprobada definitivamente el 24 de febrero de 2006, optándose por el sistema de compensación para el desarrollo de la unidad.

De acuerdo a la ordenación contenida en el plano de calificación, la zona verde al este del ámbito separa el área industrial tanto de la parcela de equipamiento donde se ubica el Colegio Público Antonio Martínez Garay, como de la zona residencial. Se establece no obstante una permeabilidad entre estos usos al introducir, con respecto a la ordenación del plan de 1986, un nuevo viario continuidad de la Avenida Buenos Aires, que discurre paralelamente a la avenida de Logroño y desemboca en el viario de cierre del barrio y del propio término municipal. La incorporación de este viario supone la fragmentación en dos manzanas del suelo industrial.

expediente 0.049.246/2.021

área 63

En el Anejo IV de la NNUU, se recogen los porcentajes y superficies de cesión a partir de la superficie del sector, siendo para el área H-63-9:

Superficie del sector		42.960 m2
Superficies de cesión	Vialio	8.040 m2
	Zona Verde	5.897 m2
Cesiones totales		32,44%

Con respecto a la gestión, aunque inicialmente en expediente 564.482/2007 se comenzó la tramitación del proyecto de reparcelación, debido a cuestiones relacionadas con un tramo de la acequia del "Camino Real" que atraviesa el ámbito, no recayó sobre el mismo ninguna aprobación, acordando el Gobierno de Zaragoza en fecha 17 de abril de 2009 declarar la suspensión de la tramitación de dicho procedimiento.

Tampoco se finalizó con aprobación el expediente 332.030/2009, en el que se tramitaban los proyectos de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación de la citada área, por el cambio normativo que obligaba a la tramitación de una nueva figura de gestión denominada programa de compensación. El programa de compensación se tramitó en expediente 1.384.812/2010 que concluyó con el desistimiento de la propia Cooperativa.

Finalmente, tras varios años de gestiones por parte de CADEBRO, la cooperativa compró al Estado Español la porción de terreno por la que discurría la acequia, formalizándose la compra en escritura de compraventa de fecha 28 de julio de 2014. Ya en su condición de propietaria única de los terrenos que conformaban el ámbito de actuación, 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 1.184.347/2009, cuenta con aprobación inicial de fecha 26 de junio de 2015 si bien a la fecha se encuentra pendiente de aprobación definitiva.

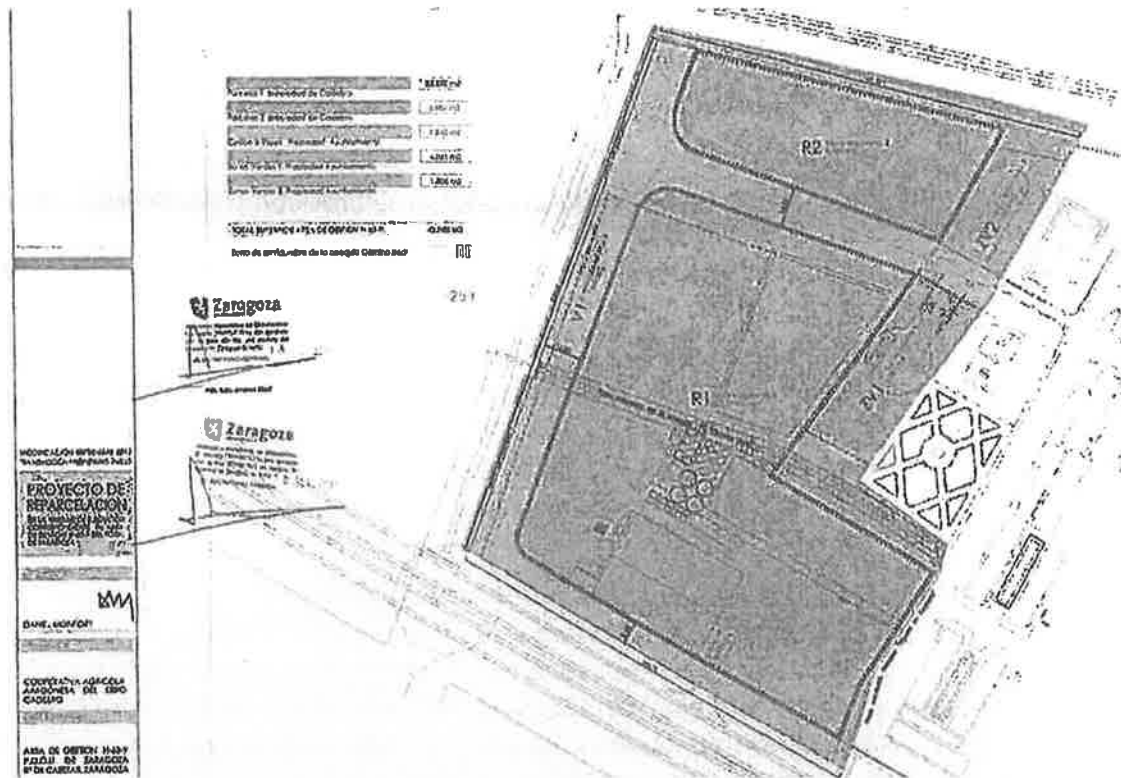
De acuerdo a la ordenación establecida en los planos de calificación del Plan General, tras los reajustes pertinentes, las parcelas resultantes del área de gestión de 42.960 m2 de la reparcelación tramitada, que se inscribieron en el Registro de la Propiedad, son:

- Parcela resultante R1 propiedad de CADEBRO de 23.270 m2 y con un aprovechamiento de 27.924 m2 edificables.
- Parcela resultante R2 propiedad de CADEBRO de 5.984 m2 y con un aprovechamiento de 7.180,80 m2 edificables.
- Parcela de cesión, destinada a viales 7.840 m2.
- Parcela de cesión ZV(PU) 63.42, destinada a zona verde, de superficie 4.061 m2, parcela ZV-1 en la reparcelación.
- Parcela de cesión ZV(PU) 63.41, destinada a zona verde, de superficie 1.805 m2, parcela ZV-2 en la reparcelación.

expediente 0.049.246/2.021

área 63

Edificabilidad	1,20 m ² /m ²
Superficie edificable	35.104,80 m ² edif.
Aprovechamiento objetivo	35.104,80 m ² h
Aprovechamiento subjetivo	35.104,80 m ² h



Por tanto, al Ayuntamiento de Zaragoza le corresponde los 7.840 m² de vial y los 5.866 m² de zona verde distribuida en dos parcelas. El cómputo de esas superficies resultó algo menor a las superficies anticipadas en la cesión del 9 de febrero de 1990 que se ajustaban a lo entonces previsto en el PGOU de 1986 para la denominada área de intervención U-63-11.

Además de las parcelas resultantes de la unidad de ejecución, se creaba un resto de finca aportada 1, finca registral 2322, propiedad de CADEBRO, de 2.403 m² que quedaban fuera del ámbito de la reparcelación.

Este resto estaba formado por la parte colindante a la acequia del *Cequiaz*, clasificada como Suelo No Urbanizable de Protección en el Regadío Alto Tradicional, y por otra porción clasificada como Sistema General Urbanizable, la cual discurre paralela a la línea del ferrocarril Madrid - Barcelona, llegando hasta el límite de la propiedad de la administración ferroviaria.

expediente 0.049.246/2.021

área 63

PROPUESTA PLANTEADA

1.- Ámbito

Se propone la modificación de la delimitación del ámbito incluyendo la superficie de 2.403 m², propiedad de la cooperativa, que quedó fuera de la unidad de ejecución tanto en el lindero norte con la línea de ferrocarril, como en el lindero con la acequia conocida como *el acequiazó o céquiazó*, y que quedó inscrito como resto de finca matriz propiedad de CADEBRO en el proceso reparcelatorio. La inclusión de estos suelos permitiría su incorporación al sistema general viario y a la zona verde prevista.

Esta superficie se encuentra clasificada en una porción de 1.569 m² lindante con la infraestructura ferroviaria como Sistema General Urbanizable SGUZ, y en una porción de 834 m², lindante al cauce del *acequiazó*, como Suelo No Urbanizable Especial de Protección en el Regadío Alto Tradicional SNU EP (R).

De esta forma la superficie del ámbito pasaría a tener 45.363 m², lo que supone un incremento porcentual de 5,59% de la superficie inicial.

Desde el punto de vista de este Servicio con respecto a y señalar que de acuerdo al artículo 2.1.13.4 de las normas urbanísticas del Plan General relativo a la cesión de suelo de sistema general y al artículo 7.2.3., relativo a la delimitación de los sectores con las vías arteriales, la incorporación de la porción de 1.569 m² clasificada como Sistema General Urbanizable, lindante con la infraestructura ferroviaria, resulta necesaria al ser procedente hacer coincidir el límite del sector con el límite del dominio público, correspondiente al suelo ya expropiado para la ejecución de la vía.

La variación por esta causa supone un reajuste de un 3,65 % sobre la superficie inicial de 42.960 m², lo que resulta aceptable de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7.2.2, apartado 2.b.

Del mismo modo resulta procedente el ajuste con respecto a los 834 m² clasificados como Suelo No Urbanizable Especial de Protección en el Regadío Alto Tradicional. Esta superficie representa un 1,94 % de reajuste, sin embargo, no tiene por qué implicar un cambio en la clasificación, máxime cuando ese incremento de superficie no tiene incidencia en el aprovechamiento generado que se calcula sobre la parcela neta, pudiendo ser calificado como sistema general no urbanizable de mejora del medio rural.

2.- Ordenación

Tal y como recoge el documento presentado, la ordenación del viario interior al ámbito de ejecución, recogido por el Plan General en el 2.001, respondía a la pretensión de mejorar las condiciones de accesibilidad de la zona residencial más próxima. Por aquel en-

expediente 0.049.246/2.021

área 63

tonces, el sistema general viario sobre la avenida de Logroño no se había desarrollado, por lo que como mejor solución para posibilitar lo conexión con la futura rotonda que se pretendía ejecutar en la conexión con la avenida de Logroño se contempló la prolongación de la avenida de Buenos Aires.

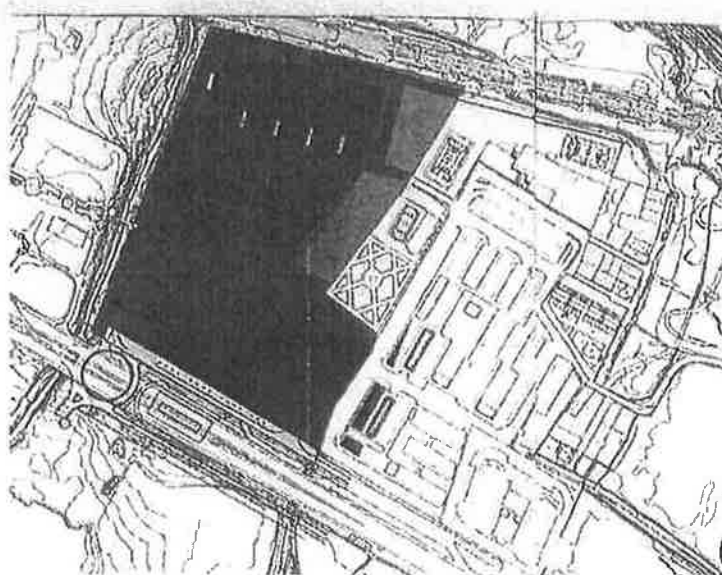
La propuesta argumenta que la ejecución de la urbanización del viario de acuerdo a la ordenación aprobada provocaría conflictos que incidirían en el desarrollo de CADEBRO, cooperativa agrícola ubicada en el barrio de Casetas de Zaragoza desde los años 60 y en la seguridad del entorno.

Con respecto al desarrollo de la empresa ya que con la ejecución del viario previsto, se materializaría la división de la superficie lucrativa. Esta división en dos parcelas dificultaría su funcionamiento ordinario, al incrementarse las necesarias labores de vallado, control y vigilancia de las instalaciones y reducirse de forma notable las posibilidades edificatorias del ámbito por restricción de lo ocupación debido a los retranqueos exigibles hacia la calle.

Por otra parte, con respecto a la seguridad del entorno, se produciría una interferencia entre el tráfico residencial del barrio con el tráfico industrial de camiones y otros vehículos agroindustriales en las inmediaciones del acceso del colegio CEIP Antonio Martínez Garay de educación infantil y primaria. Se produciría igualmente una fragmentación de las zonas verdes y equipamientos públicos consolidados existentes en el barrio que en la actualidad constituyen un conjunto coordinado.

En definitiva, la materialización del viario previsto, con escasa capacidad para fomentar la actividad sería susceptible de generar problemas de desarrollo y control empresarial y de seguridad ciudadana.

En base a la problemática descrita se propone una nueva ordenación que elimina el viario prolongación de la avenida de Buenos Aires reuniendo la propiedad de la cooperativa en una única parcela. La eliminación de este trazado posibilita por un lado el normal desarrollo de la actividad de la empresa y por otro lado la continuidad formal y de uso de las pistas y patio de juegos del colegio así como del parque de la Alameda. Por otro lado, dando continuidad a la zona verde se define un paseo peatonal perimetral a la empresa que se hace extensible hasta el núcleo urbano.



La superficie de las zonas verdes, se incrementa considerablemente por encima de los 3.000 m², alcanzando una superficie global de 9.032 m².

La propuesta implica que la parcela neta resultante de la cooperativa mejore de ma-

expediente 0.049.246/2.021
área 63

nera evidente en dimensión y configuración y consecuentemente en disposición edificatoria lo que facilitará la futura ampliación de unas naves de almacenaje.

Con la nueva ordenación, la superficie de la parcela lucrativa pasa a 34.590 m² frente a los 29.254 m² que resultaban de las parcelas R1 y R2 (23.270 + 5.984) y en consecuencia la superficie edificable se ve incrementada de los 35.104,80 m² iniciales a 41.508 m².

De la comparativa de parámetros de la ordenación de acuerdo al Plan General y la modificación propuesta se obtiene lo siguiente:

	Vigente PGOU	Modificación Propuesta	Diferencia
Superficie unidad de ejecución (m ²)	42.960	45.363	2.403
Superficie parcela edificable (m ²)	29.254	34.590	5.336
	Finca R1 23.270 m ² Finca R2 5.984 m ²	(parcela única)	
Superficies de cesión (m ²)	13.706	10.773	-2.933
	Viarlo V1 7.840	1.741	-6.099
	Zonas Verdes 5.866	9.032	3.166
	ZV1 4.061 m ² ZV2 1.805 m ²		
Cesiones totales	31,90%	23,75%	-8,15%
Edificabilidad	1,20 m ² /m ²	1,20 m ² /m ²	
Superficie edificable	35.104,80 m²edif	41.508 m²edif	6.403,2 m²edif
Aprovechamiento objetivo	35.104,80 m ² edif	41.508 m ² edif	6.403,2 m ² edif
Aprovechamiento subjetivo	35.104,80 m ² edif	41.508 m ² edif	6.403,2 m ² edif

Con respecto a todo lo expuesto señalar que la ordenación del plan general de 2.001, considerando la problemática existente en estas zonas que amenazaba incluso la expectativa de supervivencia de la empresas, se adaptó en la medida de lo posible a las situaciones preexistentes a fin de causar el menor traumatismo sobre ellas y lograr la mejor calidad urbanística de los polígonos y las zonas colindantes con la reducción al máximo de las afecciones sobre industrias en funcionamiento.

No obstante, tal y como se ha expuesto, la actual ordenación provoca problemas funcionales en el ámbito y amenaza las propias expectativas de supervivencia de la empresa por lo que en términos generales parece adecuada una mejora de la ordenación en los términos descritos.

La nueva propuesta supone, a excepción del viario que se proponía entonces al norte del ámbito, una vuelta a la ordenación del Plan General de 1986, en la que en la zona colindante con las viviendas se plantea una franja de zona verde ejerciendo de barrera ,

expediente 0.049.246/2.021

área 63

de acuerdo a su posición fronteriza entre los distintos usos adyacentes, y facilitando una transición adecuada entre la industria y la zona residencial.

Resulta adecuado por tanto que la urbanización del entorno residencial conserve un carácter más restringido, con menor incidencia de tráfico y mayor seguridad en la convivencia peatonal, especialmente en las inmediaciones del colegio. En este sentido la Alcaldía de barrio ha expresado su predisposición favorable a la propuesta, al objeto de aislar el colegio y la zona residencial de la actividad industrial, especialmente del tráfico generado de camiones y otros vehículos agroindustriales.

Igualmente correcto es el paseo peatonal con carácter de zona verde que, partiendo de las actuales zonas verdes del barrio, permita bordear el área industrial con un desarrollo lineal y paralelo a la línea del ferrocarril, para continuar colindante a la margen del acequiazo en conexión con el suelo no urbanizable que cierra el termino municipal, evitando de esta forma cualquier intersticio sin un uso, urbanización y mantenimiento adecuado.

Al margen de que la propuesta de ordenación se considere adecuada conviene hacer alguna puntualización con respecto al incremento de aprovechamiento que implica en un ámbito que ya se encuentra reparcelado. Tal y como se ha señalado anteriormente, al aumentar la superficie de la parcela lucrativa en 5.336 m² (de 29.254 m² a 34.590 m²), la edificabilidad del ámbito se ve incrementada en 6.403,20 m² edificables (1,20 m²/m² sobre parcela neta).

En la propuesta se argumenta que de acuerdo al desarrollo previsto, si bien se necesitaría una mayor superficie de parcela neta, no se precisaría el aumento de edificabilidad que conlleva la nueva superficie. No obstante se señala que en caso de aumentar la edificabilidad en aplicación de la normativa, la cooperativa asumiría la compensación económica del 10% del incremento de aprovechamiento que se generase.

En relación a esto señalar que de acuerdo a los términos expresados en el artículo 5.4.1.5., no procede la exigencia del deber de cesión del 10% del aprovechamiento medio del sector en las zonas H1 grado 1 de suelo urbano no consolidado, a favor del municipio o aún incluso en el grado 2 cuando se trate de usos de los grupos 1 y 2 de los definidos en el artículo 5.4.3.

No obstante, aún en el supuesto de que en esta zona y grado fuera obligatoria la cesión, no se trataría de resolver la compensación económica del 10% del incremento de aprovechamiento puesto que no se está incrementando el aprovechamiento de la parcela inicial de CADEBRO sino de valorar la compensación que procede de toda la edificabilidad aumentada ya que el nuevo aprovechamiento lucrativo procede de suelos pertenecientes al Ayuntamiento de Zaragoza en calidad de viario público.

Si bien parte de esta superficie quedaría compensada con la inclusión de los 2.403 m² de superficie propiedad de la cooperativa que quedaron fuera de la unidad de ejecución (1.569 m² de sistema general urbanizable SGUZ, y 834 m² de suelo no urbanizable es-

expediente 0.049.246/2.021

área 63

pecial de protección en el regadío alto tradicional SNU EP (R)), durante la tramitación de este procedimiento, en caso de que la Corporación considera procedente la modificación, deberá valorarse la oportuna compensación al Ayuntamiento por el aprovechamiento restante consecuencia del cambio de calificación y transmisión del viario de su propiedad. A juicio de este Servicio podría plantearse un aumento de las superficies de cesión perimetrales en proporción similar a la prevista en el plan general de 1.986, disminuyendo consecuentemente la superficie de parcela lucrativa.

Por otro lado, con respecto a la compensación de los suelos exteriores al ámbito se advierte que deberán ponderarse en base al aprovechamiento que a estos suelos les corresponde. Así, el suelo clasificado como Sistema General Urbanizable SGUZ tiene un aprovechamiento medio de 0,347 m²/m² mientras que al suelo clasificado como suelo no urbanizable especial de protección en el regadío alto tradicional SNU EP (R)) que será calificado como sistema general no urbanizable de mejora del medio rural, le corresponde, de acuerdo al artículo 8.2.21.3 de las normas urbanísticas, una superficie edificable de 0,25 m²/m².

CONCLUSIÓN

A la vista de todo lo dicho, la Corporación valorará si en la modificación del plan general propuesta por los propietarios de los terrenos concurren razones de interés público que justifiquen el impulso de su tramitación.

Se remite el expediente al Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística para que a la vista de lo señalado, emita el informe que estime oportuno.

I.C. de Zaragoza a 18 de octubre de 2021

La Arquitecta,
Jefe del Servicio Técnico
de Planeamiento y Rehabilitación



Fdo.: Susana Domínguez Herranz

EXPEDIENTE: 49246/2021

ASUNTO: Propuesta de modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana relativa al área H-63-9 (Cooperativa Agrícola Aragonesa del Ebro- CADEBRO)

AL GERENTE DE URBANISMO

RELACIÓN DE ACTUACIONES

En fecha 27 de mayo de 2021, Fernando Valdres Allueva en representación de la Cooperativa Agrícola Aragonesa del Ebro (CADEBRO) aporta *"consulta previa para la modificación de la zona H-63-9 del PGOU de Zaragoza, con objeto de solicitar su modificación"*.

En relación con esta solicitud se emite informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 18 de octubre de 2021 en el que se analizan los antecedentes de este ámbito y su situación actual y la petición formulada, indicando que la petición se considera adecuada, aunque hay que hacer alguna puntualización respecto del incremento de aprovechamiento que conlleva que debería resolverse durante la tramitación, y concluyendo que *la corporación valorará si en la modificación del plan general propuesta por los propietarios de los terrenos concurren razones de interés público que justifiquen el impulso de su tramitación.*

ANTECEDENTES

El área H-63-9 se delimita en la revisión del PGOU aprobada en junio del 2001.

Se trata de una zona que se corresponde con el área U-63-11 del Plan General de Ordenación Urbana de 1986, la cual se desarrolló mediante estudio de detalle (expediente 3048738/1988), tramitándose a continuación un proyecto de reparcelación de propietario único (expediente 826.983/2014) del cual resultaron dos parcelas edificables adjudicadas a CADEBRO, separadas por un vial de titularidad municipal (7.840 m²), y dos parcelas de zona verde pública adjudicadas también al Ayuntamiento de Zaragoza (5.866 m² en total).

PRIMER ANÁLISIS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PLANTEADA

En síntesis, en la petición se plantea ampliar el ámbito del área H-63-7, incorporando con unos terrenos que también son propiedad de CADEBRO (2.403 m²) que se sitúan entre este área de intervención y los terrenos

DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

calificados como sistema general ferroviario por el norte y entre el área H-63-9 y el suelo no urbanizable por el oeste. Se plantea además suprimir el viario interior del área H-63-9, que divide la zona edificable en dos parcelas para permitir un mejor aprovechamiento de la parcela edificable que resultaría 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.

Esta nueva propuesta de ordenación es valorada en el informe citado del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación que concluye que la incorporación al área de los 1.569 m² 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 normas urbanísticas del PGOU en relación con la delimitación de sectores con vías arteriales, y también precedente respecto del suelo no urbanizable colindante cuya clasificación no se propone alterar, ya que se plantea calificarlo como sistema general no urbanizable de mejora del medio rural.

En cuanto a la supresión del viario interior del área H-63-9, también se considera justificada ya que su objetivo inicial era mejorar las condiciones de accesibilidad de la zona residencial situada justo al este de este ámbito, mejora que hoy en día se ha comprobado que resulta innecesaria según se indica en el informe técnico. La supresión de este vial permitiría, además, una menor incidencia de tráfico así como una separación entre el tráfico de camiones y el resto de vehículos rodados, con especiales efectos ventajosos en el centro educativo colindante.

La supresión del viario interno queda parcialmente compensada con la creación de un nuevo paseo peatonal y zona verde que rodearía al área industrial y que serviría de límite entre ésta y la vía de comunicación ferroviaria y la acequia que la rodean. En total se plantean unas nuevas cesiones de 3.166 m² más de zonas verdes, reduciendo el viario que ya resulta ser de titularidad municipal en 6.099 m².

Como de la modificación resulta una disminución de superficies de cesión de 2.933 m² -que supone un 8,15% del ámbito- en la petición planteada por CADEBRO se indica que se asumiría la compensación económica del 10% del incremento de aprovechamiento que se generase. En relación con esta consideración, en el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación se hace referencia al artículo 5.4.1.5 de las normas urbanísticas del PGOU, en virtud del cual no procede cesión del 10% de aprovechamiento en las zonas H, y se concluye que no obstante debería valorarse la compensación que procede de la edificabilidad aumentada, ya que el nuevo aprovechamiento lucrativo procede de suelos pertenecientes al Ayuntamiento de Zaragoza en calidad de viario público. Para esta compensación, que se remite a un momento posterior durante la tramitación del procedimiento si es que la corporación decide iniciarlo, podría acudir a una reducción de la parcela lucrativa resultante y a un correlativo aumento de las cesiones de zona verde o viario en este ámbito.

Como complemento a lo informado por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y sin perjuicio de un posterior análisis jurídico más extenso del proyecto, debe tenerse en cuenta que se está planteando la modificación del planeamiento en un ámbito que ya ha sido reparcelado, por lo que en caso de que se apruebe la modificación de la ordenación propuesta será necesario tramitar un procedimiento de modificación de la reparcelación, en el que las fincas de partida serán las resultantes del proyecto de reparcelación anterior, siendo los propietarios afectados CADEBRO y este Ayuntamiento de Zaragoza.

En este sentido, se trata de un supuesto similar a otro tramitado en relación con varias parcelas de uso terciario situadas en el sector 89/4 (Valdespartera) que se agruparon suprimiendo los viales intermedios y que dieron lugar, ante la imposibilidad de compensar la supresión del viario con nuevas cesiones, a una compensación en metálico, que fue posteriormente recurrida por el entonces propietario (CERRO DE MAHÌ, S.L.) y finalmente declarada procedente por los tribunales, aunque con una ligera reducción de su cuantía.

Por todo lo expuesto, por quien informa no se observa impedimento en acceder a lo solicitado iniciando un procedimiento de modificación puntual de las determinaciones del PGOU en relación con estos terrenos, si por los órganos de gobierno se estima conveniente.

NORMATIVA APLICABLE

El procedimiento de modificación de las determinaciones del PGOU se rige por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014 del Gobierno de Aragón.

INICIATIVA EN LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL

En relación con la formulación de la modificación del plan general, el artículo 83.4 del texto refundido citado atribuye al municipio -o en su caso a la comunidad autónoma- la iniciativa en los procedimientos de modificación del plan general, a diferencia de los supuestos de planeamiento de desarrollo en los que se admite, junto con la formulación de oficio, la iniciativa privada.

No obstante, esto no impide que en ejercicio del derecho de petición que corresponde a los particulares, éstos puedan plantear al ayuntamiento la tramitación de las modificaciones del planeamiento general que estimen convenientes, que sólo si se consideran adecuadas por el municipio dan lugar al inicio del correspondiente procedimiento.

Por lo expuesto, la primera actuación a adoptar en este procedimiento es dar traslado de la petición formulada y de los informes emitidos al Consejo de

DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Urbanismo, a fin de que se pueda emitir un pronunciamiento sobre la petición formulada, aceptándola e iniciando su tramitación o inadmitiéndola,

DISCRECIONALIDAD DE LA DECISIÓN A ADOPTAR

Una vez expuestas la petición formulada, los antecedentes de este ámbito y la normativa aplicable, así como el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación que remite la decisión a adoptar a la corporación, hay que reiterar que la decisión sobre la ordenación concreta a materializar en este ámbito es de carácter discrecional y corresponde al Ayuntamiento Pleno.

PROCEDIMIENTO PARA LA MODIFICACIÓN DEL PGOU

En caso de que la corporación decida acceder a la petición formulada por será necesario modificar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

En relación con la formulación de la modificación del plan general, el artículo 83.4 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón atribuye al municipio o, en su caso, a la Comunidad Autónoma, la iniciativa en los procedimientos de modificación del plan general, a diferencia de los supuestos de planeamiento de desarrollo en los que se admite, junto con la formulación de oficio, la iniciativa privada.

No obstante, esto no impide que, en ejercicio del derecho de petición que corresponde a los particulares, éstos puedan plantear al ayuntamiento la tramitación de las modificaciones del planeamiento general que estimen convenientes, que sólo si se consideran adecuadas por el municipio dan lugar al inicio del correspondiente procedimiento, por lo que se requiere como primera actuación un pronunciamiento del Consejo de Gerencia de Urbanismo sobre la conveniencia de iniciar de oficio este procedimiento.

En cuanto al procedimiento de modificación del planeamiento general, la ley 4/2013 introdujo la posibilidad de tramitar modificaciones de menor entidad de los planes generales, a las que define como aquéllas que no *afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta ley*, con la peculiaridad de que estas modificaciones pueden ser aprobadas definitivamente por el municipio, siendo la intervención autonómica de carácter facultativo, siempre que este municipio haya solicitado al Gobierno de Aragón que la intervención autonómica tenga carácter facultativo, como permite el artículo 57.4 del texto refundido de la ley de urbanismo, y que el Gobierno de Aragón haya dictado resolución, homologando la acreditación de existencia de medios técnicos suficientes remitida por el municipio. En el caso de este Ayuntamiento de Zaragoza, se solicitó del Gobierno de Aragón esta actuación, y éste accedió a lo solicitado mediante acuerdo de 22 de octubre del 2013.

La modificación de las determinaciones del plan general a tramitar en este supuesto tiene el carácter de modificación de plan general de menor entidad, visto su objeto, por lo que la tramitación de la petición planteada sería la siguiente.

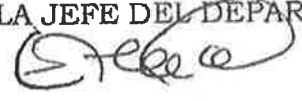
Tras la emisión del pronunciamiento del Consejo de Gerencia de Urbanismo y en caso de ser éste favorable a la tramitación, la primera actuación sería la adopción de acuerdo de aprobación inicial de un proyecto de Modificación Aislada del PGOU por el Ayuntamiento Pleno, por mayoría absoluta, con apertura de un período de información pública de un mes a continuación, y aprobación definitiva, igualmente por el Ayuntamiento Pleno y también con mayoría reforzada.

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, a la vista del informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 18 de octubre de 2021 y del emitido por este Departamento Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, se solicita al Consejo de Gerencia de Urbanismo que emita un primer pronunciamiento en relación con la petición de modificación del planeamiento aprobado en el área H-63-9, indicando si se considera procedente iniciar la tramitación de un procedimiento de modificación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, con el contenido indicado en la petición formulada por la Cooperativa Agrícola Aragonesa del Ebro (CADEBRO) y en los informes emitidos.

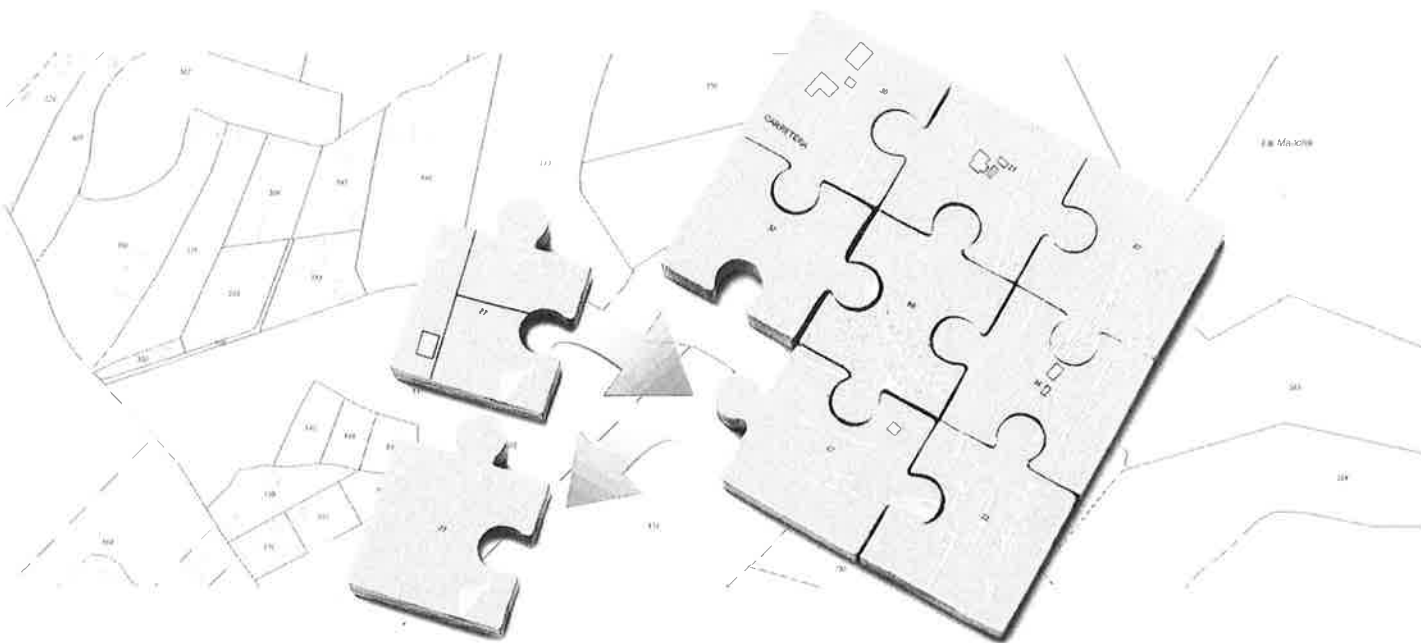
En Zaragoza, a 2 de noviembre de 2021.

LA JEFE DEL DEPARTAMENTO,



Fdo: Edurne Herce.

ANEXO
INFORME
VALIDACION
GRAFICA CATASTRAL



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Tipo de operación

REPARCELACIÓN



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: DEF3D3FQ321Y8FXM

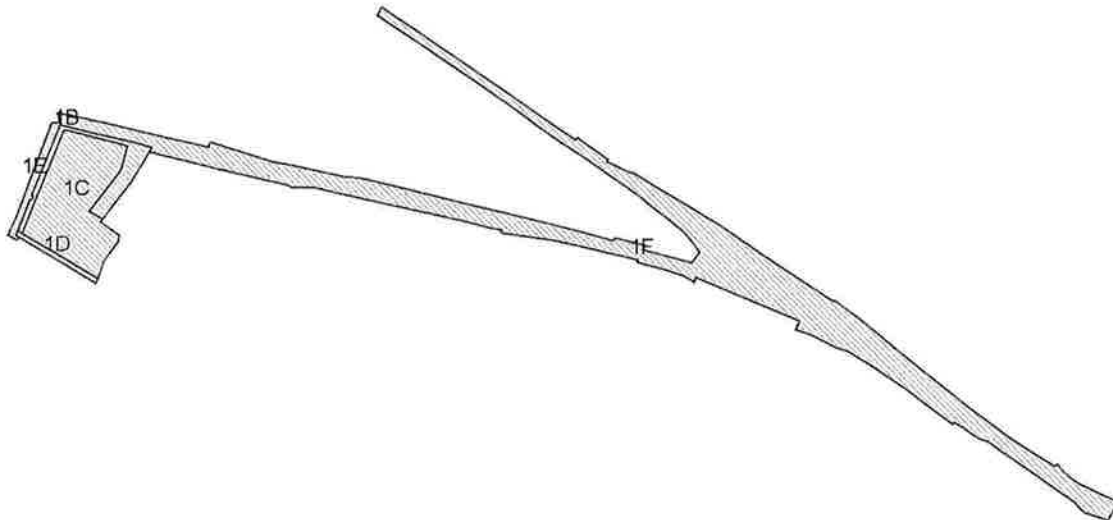
Nueva parcelación

Provincia: ZARAGOZA

Municipio: ZARAGOZA

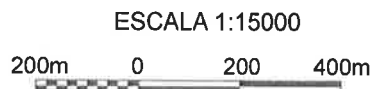
(662872 ; 4622175)

(665674 ; 4622175)



(662872 ; 4619664)

(665674 ; 4619664)



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: DEF3D3FQ321Y8FXM

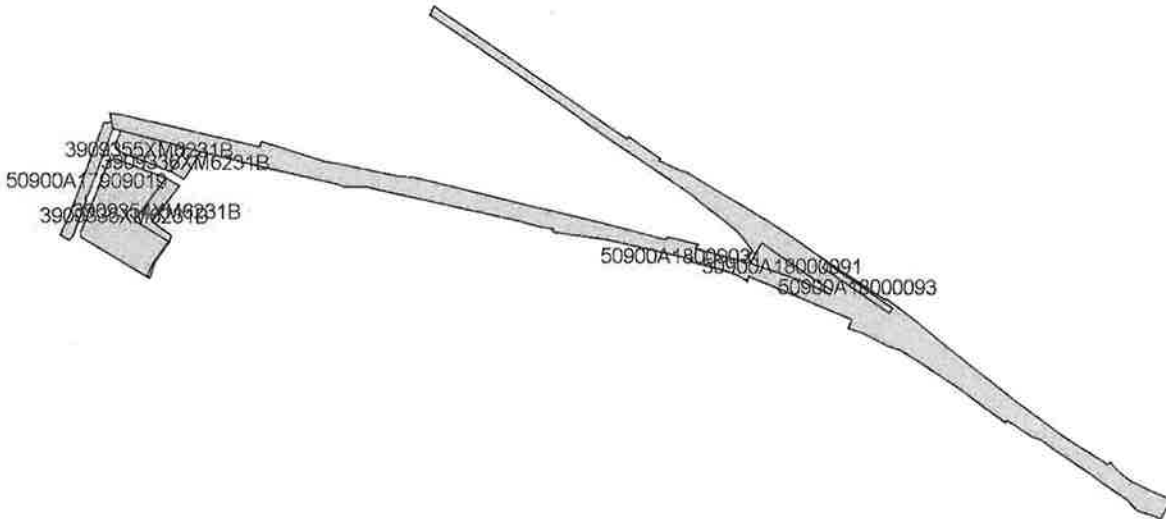
Parcelación catastral

Provincia: ZARAGOZA

Municipio: ZARAGOZA

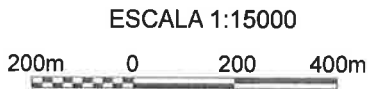
(662872 ; 4622175)

(665674 ; 4622175)



(662872 ; 4619664)

(665674 ; 4619664)



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: DEF3D3FQ321Y8FXM

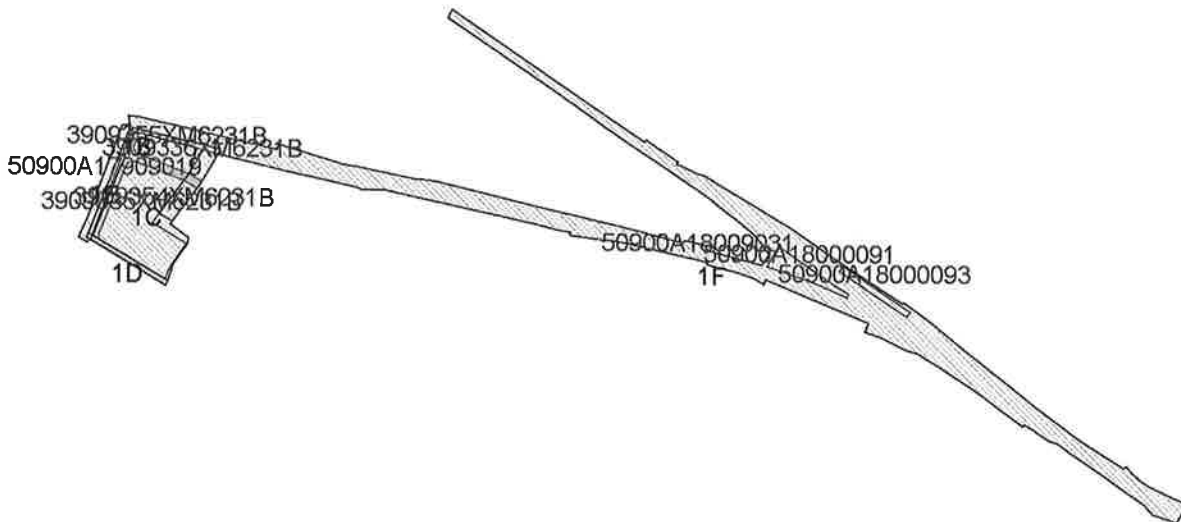
Superposición con cartografía catastral

Provincia: ZARAGOZA

Municipio: ZARAGOZA

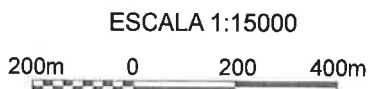
(662872 ; 4622175)

(665674 ; 4622175)



(662872 ; 4619664)

(665674 ; 4619664)

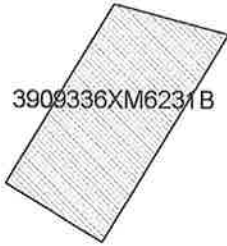


Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente



Parcelas catastrales **afectadas**

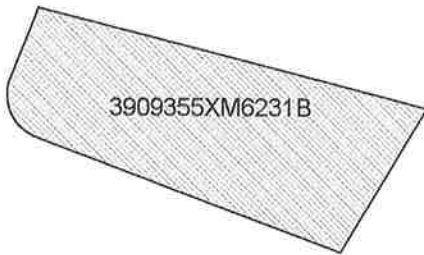


3909336XM6231B

Referencia Catastral: 3909336XM6231B

Dirección AV LOGROÑO [CASETAS]
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

AFECTADA TOTALMENTE

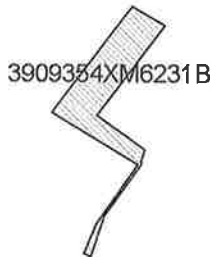


3909355XM6231B

Referencia Catastral: 3909355XM6231B

Dirección AV LOGROÑO [CASETAS]
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

AFECTADA TOTALMENTE

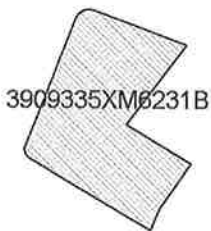


3909354XM6231B

Referencia Catastral: 3909354XM6231B

Dirección AV LOGROÑO [CASETAS]
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

AFECTADA TOTALMENTE

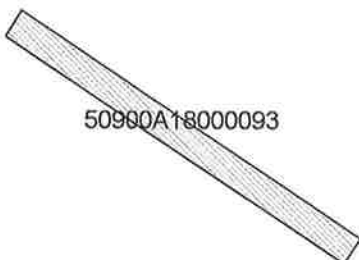


3909335XM6231B

Referencia Catastral: 3909335XM6231B

Dirección AV LOGROÑO [CASETAS]
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

AFECTADA TOTALMENTE



50900A18000093

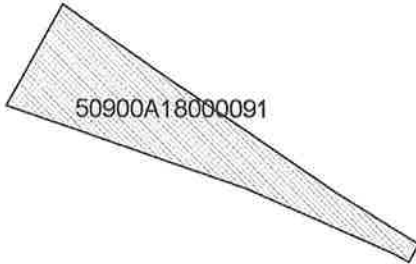
Referencia Catastral: 50900A18000093

Dirección Polígono 180 Parcela 93
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

AFECTADA TOTALMENTE



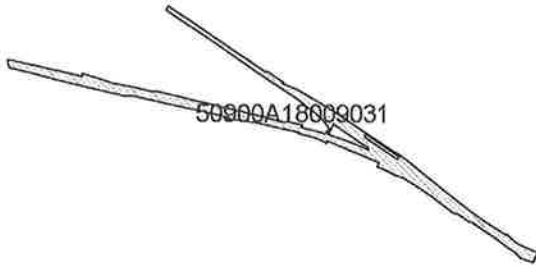
Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 50900A18000091

Dirección BO ESTACION CASETAS
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

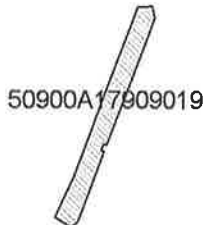
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 50900A18009031

Dirección Polígono 180 Parcela 9031
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 50900A17909019

Dirección Polígono 179 Parcela 9019
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral:

Dirección Dominio público o terreno no incorporado
a la cartografía catastral.
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

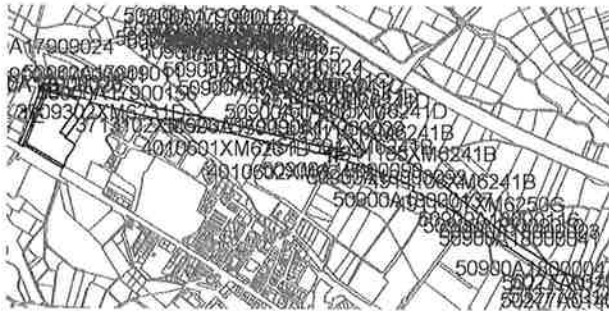
Superficie afectada: 7372 m2



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: DEF3D3FQ321Y8FXM

Parcelas resultantes



Parcela 1F
superficie 121219 m2

LINDEROS LOCALES:
1E
1B

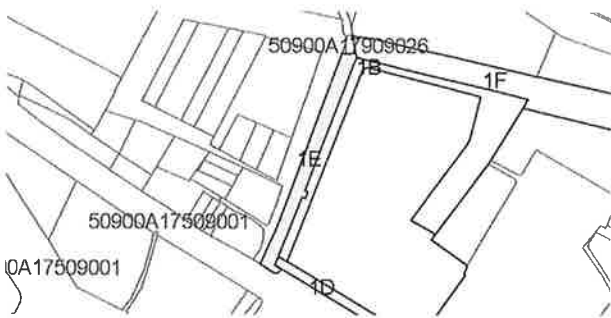
LINDEROS EXTERNOS:

- 3909302XM6231D
- 50900A17900144
- 50900A17900145
- 50900A17900146
- 50900A17900147
- 50900A17900026
- 50900A17900097
- 50900A17900148
- 50900A17900028
- 50900A17900025
- 50900A17900143
- 50900A17900096
- 50900A17900027
- 50900A17900151
- 50900A17900024
- 50277A01400073
- 50277A01400001
- 4911105XM6241B
- 4511501XM6241B
- 4911101XM6241B
- 4514805XM6241D
- 4514804XM6241D
- 4514803XM6241D
- 4010602XM6241B
- 4514802XM6241C
- 50900A17900041
- 50900A17900156
- 3713102XM6231D
- 4010601XM6231D
- 4514801XM6241C
- 50900A17900110
- 50900A17900029
- 50900A18000090
- 50900A18000092
- 4911106XM6241B
- 50900A18000041
- 50900A18000116
- 50900A18000137
- 4911107XM6250G
- 50900A18000047



Parcelas resultantes

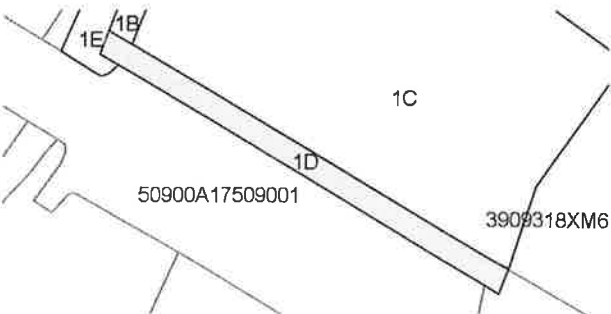
50900A17909014
50900A17909023
50900A17909013
50900A17909026
50900A17909025
50900A17909030
50900A17909024
50900A17909011
50900A18009003
50900A18009010
50900A17909001
50277A01409004
50277A01509042



Parcela 1E
superficie 3571 m2

LINDEROS LOCALES:
1F
1D
1B

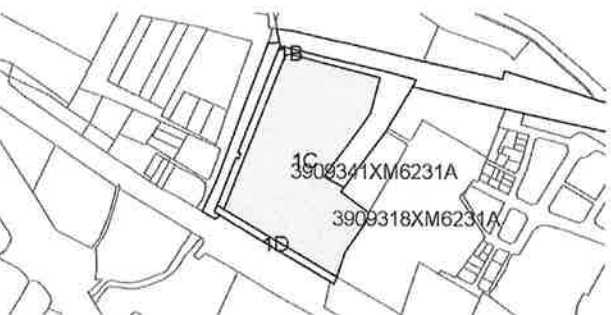
LINDEROS EXTERNOS:
50900A17909026
50900A17509001



Parcela 1D
superficie 1811 m2

LINDEROS LOCALES:
1E
1C
1B

LINDEROS EXTERNOS:
3909318XM6231A
50900A17509001



Parcela 1C
superficie 34590 m2

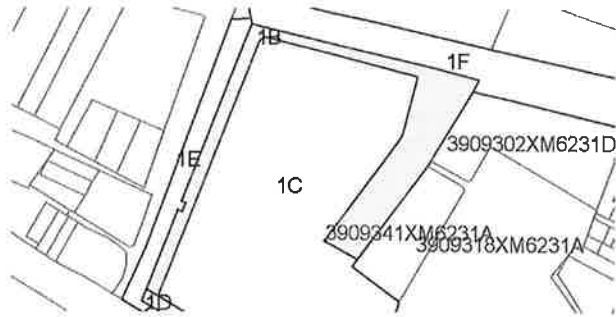
LINDEROS LOCALES:
1D
1B

LINDEROS EXTERNOS:
3909318XM6231A
3909341XM6231A



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes



Parcela 1B
superficie 8963 m2

LINDEROS LOCALES:

1F
1E
1D
1C

LINDEROS EXTERNOS:

3909302XM6231D
3909318XM6231A
3909341XM6231A



APARTADO ESPECÍFICO PARA RECOGER EL ESTUDIO DE LOS EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO.

La modificación N.º 198 planteada para el **área H-63-9** producirá los siguientes efectos:

- Desde un punto de vista de adecuación a la trama general urbana conseguirá **mayor adecuación urbanística a las necesidades del barrio de Casetas**.

El barrio de la Alameda dispone un tráfico de carácter residencial restringido y tiene sus accesos garantizados desde el bulevar consolidado en la Avda. Logroño.

- Se mantendrá el **carácter unitario (sin fragmentación) de las zonas verdes existentes y equipamientos consolidados**. **Consolidando y mejorando el actual parque de la Alameda**.

- Se **aumentarán las superficies de cesión destinadas a zonas verdes y libres de dominio público. (En más de 3.000m²)**

- El nuevo diseño urbano permitirá **iniciar el Paseo Peatonal de ronda** que, desde el parque existente rodeará todo el conjunto industrial hasta la rotonda del bulevar y **que el Ayuntamiento pretende extender en un futuro, en paralelo a la vía del ferrocarril hasta el centro del núcleo urbano de Casetas**.

- **Se eliminarán las nada deseables interferencias de tráfico pesado sobre la zona residencial de la Alameda** que hubieran resultado especialmente preocupantes en su afección sobre el CEIP Antonio Martínez Garay

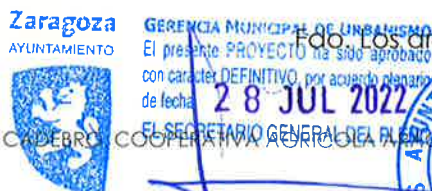
- **Se suprimirá una superficie de viario público innecesaria (6.000m²)**, con poca o nula capacidad de fomentar la actividad urbana. **Reduciendo los riesgos potenciales** y afecciones derivadas de la convivencia e interrelación de usos industriales y residenciales. **Simplificando las obras de urbanización** necesarias y **Reduciendo los costes municipales futuros de mantenimiento** de dicho viario y de las redes e infraestructuras vinculadas.

- 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.

- **Se facilitará la posible consolidación y expansión de la actividad industrial implantada de la cooperativa agrícola CADEBRO**. Eliminando el viario interior que dividía en dos las parcelas industriales edificables de la cooperativa y aumentando la posible ocupación y edificabilidad del conjunto.

- El reajuste y pequeña ampliación del ámbito **posibilitará lograr la incorporación a la titularidad municipal de las franjas de suelo existentes con carácter de Sistema General vinculado a la infraestructura ferroviaria y de suelo no urbanizable especial de protección alledaño al cauce del "acequiazó"**

En Zaragoza a 11 julio 2022



Fdo. Los arquitectos Carlos Gasco Lagunas y Pelayo Heredia Ledesma.
CADEBRO COOPERATIVA AGRÍCOLA ARAGONESA DEL EBRO. ARQUITECTOS. CARLOS GASCO Y PELAYO HEREDIA. 1

Fdo.: Luis Jiménez Abad



FICHA DE SECTORES / UNIDADES DE EJECUCIÓN			ORIGEN DATOS
TITULO DEL TRABAJO	MODIFICACION AISLADA Nº 198 PGOU ZARAGOZA, AMPLIACION Y MODIFICACION ÁREA H-63-9		
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR / U.E.	ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO H-63-9		
NOMBRE DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN	ZONA H-63-9 CADEBRO		
FECHA	JULIO DE 2022		
1) DATOS GENERALES			
CÓDIGO INE	50 297 3		IAE
PROVINCIA	ZARAGOZA		
MUNICIPIO	ZARAGOZA		
NÚCLEOS O ENTIDADES	BARRIO RURAL DE CASETAS		IAE
REDACTOR	CARLOS GASCO LAGUNAS - PELAYO HEREDIA LEDESMA		
2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE TOTAL	4,5363	Ha	PLANEAM
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUELO URBANO (44568m2) Y SNU (799m2)		PLANEAM
CATEGORÍA DE SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SNU-E		PLANEAM
USO GLOBAL	INDUSTRIAL - ZONA H GRADO I		PLANEAM
DENSIDAD		viv/ha	PLANEAM
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS	0,41785	Ha	PLANEAM
SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS		Ha	PLANEAM
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,915	m ² /m ²	PLANEAM
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	0,915	m ² /m ²	PLANEAM
VIVIENDA PROTEGIDA %	-	%	PLANEAM
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN	1 AÑO	años	PLANEAM
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN, PROPIETARIO ÚNICO		PLANEAM
3) ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	41.508,00	m ²	PLANEAM
APROVECHAMIENTO SECTOR / UE	41.508,00	m ²	PLANEAM
% APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN	NOTA: SE INDEMNIZARÁ AL AYUNTAMIENTO POR LA COMPENSACIÓN DE 5646,87m2 edificables que provienen de la incorporación viaria equivalentes a 13,6%		% PLANEAM
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,42	Ha PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha PLANEAM
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		Ha PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha PLANEAM
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,66	Ha PLANEAM DESARR
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha PLANEAM DESARR
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha PLANEAM DESARR
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	1		PLANEAM DESARR
USOS COMPATIBLES	ZONA H GRADO I. (Comercial, Oficinas y Vivienda de Guarda)		PLANEAM
USOS INCOMPATIBLES			PLANEAM



FICHA DE SECTORES / UNIDADES DE EJECUCIÓN				ORIGEN DATOS
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO				PLANEAM
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES		vív	PLANEAM
	PROTEGIDAS		vív	PLANEAM
	TURÍSTICAS		vív	PLANEAM
	TOTALES		- vív	
PLAZOS	URBANIZACIÓN		2 años	PLANEAM DESARR
	CESIÓN		INMINENTE años	PLANEAM DESARR
	EDIFICACIÓN		años	PLANEAM DESARR



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN
Y GESTIÓN URBANÍSTICA

12 JUL 2022