

---

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**ZARAGOZA**

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

---

50-A

---

NUEVO PARQUE DE BOMBEROS DE CASSETAS

---

EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

JUNIO DE 2009



# MODIFICACIÓN 50A MEMORIA JUSTIFICATIVA

## EXPLICACIÓN PREVIA

*El proyecto de modificación aislada número 50 del plan general de ordenación urbana, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de 3 de diciembre de 2008, tiene, fundamentalmente, dos temas, por una parte la creación de un Parque de Bomberos en una parcela exclusiva para este uso, frente a la Avenida de Logroño de Casetas, y por otra el traslado de las piscinas municipales, situadas en la parcela 63.19 ED (PU), a la parcela de las actuales instalaciones deportivas municipales de la Avenida de la Constitución de Casetas, de modo que en la nueva ubicación, las piscinas puedan servirse de las instalaciones generales del conjunto del equipamiento deportivo.*

*El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, en la sesión de 15 de abril de 2009, ha acordado informar favorablemente la modificación 50 del plan general en lo que respecta al ámbito de la ubicación del Parque de Bomberos, y suspender la emisión del informe en cuanto al traslado de las piscinas al equipamiento deportivo del Barrio de Casetas, hasta que se justifique la viabilidad del traslado.*

*A partir del informe del Consejo de Ordenación del Territorio, se opta por individualizar la continuación de la tramitación de cada uno de los dos asuntos, a cuyo efecto se redactan dos proyectos técnicos (50-A y 50-B) dividiendo el contenido del proyecto aprobado inicialmente, según que sus determinaciones se refieran a uno u otro tema.*

*El proyecto de la modificación número 50-A, contiene únicamente las determinaciones del nuevo Parque de Bomberos, para su aprobación definitiva. El proyecto de la modificación número 50-B, con las determinaciones sobre el traslado de las piscinas, se reforma, ampliando la superficie del equipamiento deportivo municipal de la Avenida de la Constitución, para continuar con su tramitación.*

## INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El vigente plan general de ordenación urbana de Zaragoza fue aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001, con texto refundido de diciembre de 2007, aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA de 30 de junio). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o a recoger nuevos criterios de la Corporación.

El 26 de noviembre de 2007, el Presidente de la Junta Vecinal de Casetas dirigió un escrito al Consejero de Infraestructuras y Participación Ciudadana para solicitar «la redacción de plan provisional de urbanización del área de la zona Casetas-2 (C2), área que en el PGOU figura como suelo susceptible de ser adquirido por el Ayuntamiento para desarrollo de vivienda protegida y que en la actualidad se encuentra en proceso de adquisición». Al mismo tiempo, se solicitó «la integración del solar municipal correspondiente a las piscinas ED(PU)63.19 dentro del mismo plan provisional, ante la previsión de traslado de las piscinas municipales junto al resto de los equipamientos deportivos en el área ED(PU)63.07.»

El Área de Infraestructuras y Participación Ciudadana remitió para su resolución el expediente abierto por la Junta Vecinal de Casetas a la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano, de acuerdo con la naturaleza de las cuestiones planteadas.

Dado que el Ayuntamiento había iniciado tiempo atrás la expropiación del suelo comprendido en el área de suelo urbanizable no delimitado C2 para su incorporación al patrimonio municipal de suelo, con objeto de construir viviendas de protección oficial, el Director de Servicios de Planificación y Diseño Urbano solicitó al Servicio de Administración de Suelo y Vivienda informe sobre la situación actual de ese procedimiento. El 13 de junio de 2008, el jefe de dicho servicio informó que el procedimiento, que implicaba la ocupación de 19 fincas catastrales de propiedad privada, estaba todavía en curso; en 12 de ellas, la expropiación estaba pendiente de resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, cuyo acuerdo habilitará al Ayuntamiento para ocupar las fincas, previo pago del justiprecio determinado por dicho organismo; en otras cinco, los particulares habían formulado hojas de aprecio y estaba aún por elaborar la hoja de aprecio municipal, necesaria para remitir los expedientes al Jurado Provincial. En este estado de cosas, se estimaba que la ocupación material de esos terrenos podría producirse durante el primer trimestre del año 2009.

Tras dársele traslado del contenido de este informe, el Alcalde del Barrio de Casetas manifestó, mediante escrito de 19 de junio, que consideraba imprescindible y urgente la redacción del plan provisional del área C2 por los siguientes motivos:

- a) En dicha área está prevista la construcción en plazo inmediato de un nuevo parque número 4 de bomberos, en sustitución del local actualmente ocupado.
- b) El área linda con la segunda fase de la reforma de la travesía de Casetas, con proyecto redactado y pendiente de contratación, en virtud del que ha de urbanizarse su margen norte. El desarrollo del área está vinculado, se añadía, a la construcción del nuevo acceso a Casetas

desde la A68, cuyo desarrollo es imprescindible para el acceso directo al barrio desde la citada vía.

- c) El área está destinada a viviendas protegidas.
- d) En la ordenación del área debería integrarse la zona ocupada por las actuales piscinas municipales, cuando se realice el traslado, repetidas veces manifestado por la Junta Municipal, al equipamiento deportivo municipal de la avenida de la Constitución ED (PU) 63.07.

El Director de Servicios de Planificación y Diseño Urbano redactó un informe el 26 de junio de 2008, donde advertía que «aun no siendo necesario el contar con la ocupación ni con la propiedad de los terrenos incluidos en el SUZ C2, destinados a la formación de patrimonio municipal de suelo que permita construir viviendas protegidas, para poder iniciar de oficio los trabajos preparatorios de cara a su desarrollo mediante los instrumentos de planeamiento adecuados (plan parcial y, en su caso, modificación del plan general), por el momento, a la vista del informe del Servicio de Administración de Suelo, no se estima conveniente todavía empezar a redactar el plan parcial.» No obstante, se indicaba que, dándose circunstancias de interés público en todo lo solicitado, el resto de necesidades señaladas por la Junta Vecinal podía resolverse por procedimientos alternativos:

- A) Si el parque de bomberos número 4 se traslada a la parcela municipal colindante con la de las actuales piscinas por el oeste, incluida en el área SUZ C2, puede tramitarse a partir de una declaración de interés público previa a la licencia, en el caso de que no se hubiera aprobado el plan parcial correspondiente.

Como alternativa, podría modificarse el plan general separando del área SUZ C2 el terreno requerido para nuevo parque de bomberos y calificándolo como suelo perteneciente al sistema de equipamientos, en la modalidad de servicios públicos, lo que, se decía, parece más adecuado.

- B) Por otro lado, también puede realizarse el acceso norte al barrio de Casetas desde la variante, dado que, al tratarse de un sistema general, es viable formular y ejecutar el correspondiente proyecto de urbanización, una vez obtenidos los terrenos, que pueden ser expropiados. Por tanto, esta actuación no requiere cambios en el planeamiento.
- C) Para el traslado de las piscinas municipales a la zona ZV63.05 sí es necesario modificar el plan general. Este tema se ha separado del parque de bomberos y continuado su tramitación en la modificación aislada número 50-B.

Elevado el informe anterior al Consejo de Gerencia de Urbanismo, este órgano acordó por unanimidad, en sesión de 22 de julio de 2008, aceptar la solicitud planteada por la Junta Vecinal de Casetas e instar a los servicios técnicos a realizar las modificaciones pertinentes del planeamiento en curso para posibilitar el traslado del parque de bomberos número 4.

## NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Como ha quedado dicho, esta modificación se relaciona con la necesidad de sustituir el local empleado como precario parque de bomberos de Casetas por una dotación adecuada a las necesidades reales del barrio y de su entorno, con una superficie de parcela suficiente.

Las instalaciones actuales, inauguradas el 8 de marzo de 1991 y reformadas hace poco tiempo, ocupan los bajos de un edificio residencial de cinco plantas situado en la calle de Galicia, 15, en la zona A1/3.1 del suelo urbano consolidado del barrio. El edificio hace esquina a dos calles –Galicia y Coronel Reig– de unos 6 y 12 metros de anchura, enclavadas en medio del tejido urbano.

La difícil accesibilidad y la poca capacidad de las instalaciones –solamente se puede disponer hoy de un camión de segunda salida (BUP) y un vehículo de salvamento (FUV), con dotación formada por un cabo, tres bomberos y dos conductores, más un bombero auxiliar con funciones de telefonista– dificulta la prestación de un servicio con la calidad requerida al área de importancia creciente a que está destinado, que incluye los barrios de Casetas, Garrapinillos, Monzalbarba y Alfocea, los municipios vecinos de Utebo, Torres de Berrellén y Sobradiel, entre otros, la autovía de Logroño (A68), la autopista del Ebro (AP68) y la carretera provincial P3, con sus accidentes, pueblos y polígonos industriales. Por causa de las limitaciones de sus medios, el número 4 no es un parque autónomo, debiendo recibir siempre el apoyo del parque 3 (Violante de Hungría), cubriéndose además sus servicios nocturnos desde el parque 1 (Valle de Broto). De ahí que no sólo el servicio de la zona pueda verse afectado por las limitaciones del actual local, sino que también puedan reducirse en determinadas circunstancias las dotaciones de las zonas servidas por los parques 1 y 3.

A partir de las necesidades manifestadas por el Servicio de Prevención contra Incendios, Salvamento y Prevención Civil, y de las condiciones de edificación de los suelos de sistemas generales que contienen las normas del vigente plan general, la Dirección de Servicios de Arquitectura han recomendado una superficie de parcela de unos 8.000 m<sup>2</sup>, sobre las que habrían de aplicarse las normas vigentes sobre edificabilidad y ordenación de las parcelas pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios, contenidas en el título VIII.

Por otro lado, el Servicio de Prevención contra Incendios ha manifestado la conveniencia de que esa parcela sea inmediata a la avenida de Logroño y tenga acceso directo desde la rotonda recientemente construida algo más al oeste de las piscinas municipales, con el fin de que los vehículos puedan salir rápidamente a la carretera para tomar cualquiera de las dos direcciones en que pueden producirse las emergencias.

Finalmente y en atención a la rapidez de la gestión, la parcela destinada al nuevo parque ha de ocupar suelo de propiedad municipal.

## **ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

En virtud de los razonamientos contenidos en el apartado precedente, la modificación del plan general que se formula afecta a un ámbito territorial de 8.000 m<sup>2</sup> de suelo actualmente perteneciente al área de suelo urbanizable no delimitado SUZ C2, situado inmediatamente al oeste de la parcela ED(PU)63.19, con la avenida de Logroño como límite norte.

### **DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN**

De acuerdo con las necesidades que motivan la formulación de esta modificación, planteadas por el Servicio de Prevención contra Incendios, Salvamento y Prevención Civil, que se han adelantado, se ha separado del área SUZ C2 una superficie de 8.000 m<sup>2</sup> inmediatamente al oeste de la actual parcela ED (PU) 63.19, desde la avenida de Logroño hasta una prolongación del límite sur de dicha parcela.

Esos 8.000 m<sup>2</sup> se califican como sistema general del sistema de equipamientos y servicios (servicios públicos), con la denominación SP(PU)63.27. Este suelo pertenece ya al Ayuntamiento, que lo obtuvo en su momento para destinarlo a zona verde de sistema local (parte de la zona de referencia 63.12 en el plan general de 1986). Aquí se ubicará el nuevo parque de bomberos número 4, consiguiéndose acceso directo desde la glorieta de la avenida de Logroño. Su regulación será la establecida con carácter general por el título VIII de las normas del plan general, sin que sea necesaria ninguna nueva previsión.

### **EFFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO**

En el tema de la creación de una parcela para el traslado del Parque de Bomberos nº 4, se afecta sólo a suelos pertenecientes al área de suelo urbanizable no delimitado SUZ C2, destinado a acoger viviendas protegidas. Con esta modificación 50A, y hasta que se apruebe definitivamente la modificación 50B, la superficie del sector SUZ C2, se verá reducida en los 8.000 m<sup>2</sup> que tendrá la parcela del parque de bomberos. Cuando la modificación 50B se apruebe, con el traslado de las piscinas "Aguas claras" al equipamiento deportivo municipal de la avenida de la Constitución de Casetas, esa superficie de 8.000 m<sup>2</sup> en que se reduce el sector SUZ C2, al calificarse la parcela de bomberos en sistema general, se vuelve a recuperar.

Gracias a la nueva parcela SP(PU)63.27 se podrá trasladar el parque de bomberos número 4 a unas nuevas instalaciones bien dimensionadas, dotadas y comunicadas, que permitirán resolver una necesidad real e importante, no sólo para el barrio de Casetas, sino para otros barrios, polígonos y municipios del entorno de la carretera de Logroño.

### **GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS**

Las actuaciones que conlleva esta modificación del plan general deberán gestionarse mediante procedimientos, acordes con su naturaleza.

Los 8.000 m<sup>2</sup> de terreno actualmente incorporados al área SUZ C2 que han de separarse de ésta para ser sistema general de servicios públicos [SP(PU)63.27] ya pertenecen al Ayuntamiento de Zaragoza, formando parte de la parcela catastral 3509801XM6231A0001JB, de 17.853 m<sup>2</sup> según datos de Catastro. Por tanto, la actuación proyectada no requerirá procedimientos específicos de gestión.

## CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL

En razón de su finalidad, esta modificación del plan general sólo supone la alteración de los siguientes documentos del plan general vigente:

- Listado de suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios, que se incrementará con la parcela 63.27 SP (PU) de sistema general (anejo VIII de las normas urbanísticas; tomo 15).
- Las condiciones de ordenación del suelo urbanizable, en cuanto a la superficie del sector SUZ C2, que se reduce en 8.000, (anejo VI de las normas urbanísticas; tomo 15).
- Planos de estructura urbanística (tomo 10).
- Planos de clasificación urbanística (tomo 10).
- Planos de calificación y regulación del suelo ( tomo 11).

Consecuentemente, además de esta memoria justificativa se incluyen en el proyecto de modificación los siguientes documentos:

- a) Página 44 del listado de zonas verdes y equipamientos y servicios, con la adición del nuevo equipamiento SP(PU)63.27 (8.000 m<sup>2</sup>).
- b) Página 23 del anejo VI de las condiciones de ordenación del suelo urbanizable con la disminución de la superficie del sector SUZ C2 en 8.000 m<sup>2</sup>.
- c) Hoja MA63.04-A del plano de estructura, que incorpora la parte afectada por la modificación de la hoja 9 del texto refundido.
- d) Hoja MA63.04-A del plano de clasificación del suelo, que incorpora la parte afectada por la modificación de la hoja 9 del texto refundido.
- e) Hoja MA63.04-A del plano de calificación y regulación del suelo, que incorpora la parte afectada por la modificación de la hoja B8 del texto refundido.

En todos los planos y del anejo VI, se aportan en primer lugar y a título informativo las hojas afectadas del vigente texto refundido de diciembre de 2007, seguidas de sus equivalentes modificadas.

El arquitecto jefe de la Unidad Técnica  
de Planeamiento y Rehabilitación,

El arquitecto jefe del Servicio Técnico  
de Planeamiento y Rehabilitación,

Gaspar Ramos González

Ramón Betrán Abadía