

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR 4.1 DE CARIÑENA (ZARAGOZA)**

Proponente: Grandes Vinos y Viñedos, S.A.

Letrados: Miguel Ángel Camarero Charles.
Ramón Esteve Julián.

Ingeniero de Caminos,

Canales y Puertos: Mario Calvo López.

Cariñena, junio de dos mil diecinueve.

INDICE

DOCUMENTO I

MEMORIA

- 1.- Proponente de la modificación.
- 2.- Antecedentes.
- 3.- Objeto.
- 4.- Contenido de la modificación.
 - 4.1.- Justificación de la necesidad de la modificación y estudio de sus efectos sobre el territorio.
 - 4.2.- Definición del nuevo contenido del Plan.
- 5.- Cuadro resumen vigente del Sector.
- 6.- Cuadro resumen del Sector tras la modificación.
- 7.- Propietarios afectados.
- 8.- Procedimiento.
- 8.- Otras circunstancias.

DOCUMENTO II

PLANOS

DOCUMENTO I

MEMORIA

Modificación nº 2 del Plan
Parcial del Sector 4.1 de
Cariñena (Zaragoza)

1.- Proponente de la modificación.

La presente modificación se redacta a petición de la entidad mercantil GRANDES VINOS Y VIÑEDOS, S.A., con domicilio en Carretera de Valencia Km. 45,700, (50400) CARIÑENA, y CIF A-50.723.089.

El representante de dicha entidad mercantil es D. José Antonio Briz Sánchez, con NIF 25.143.743-M, designando como teléfono de contacto el 976.62.12.61.

2.- Antecedentes.

En el mes de septiembre de 1996 se aprobaron definitivamente los instrumentos de planeamiento necesarios para el desarrollo del antiguo Sector 4 (actualmente Sector 4.1) de uso industrial promovido por el Ayuntamiento de Cariñena.

En el año 2002, se tramitó una modificación del Plan Parcial aprobado en su día, adaptándolo a las necesidades que se daban en aquel momento por las especiales características de la entidad proponente, sin aumentar el aprovechamiento asignado al Sector ni modificar las superficies de cesión obligatoria. La parcela de la referida entidad mercantil se dividió en dos, una para la ocupación inicial de 43.880 m² y otra de 11.900 m² para futuras actuaciones.

Esta primera modificación del Plan Parcial se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Cariñena el 25 de marzo de 2003.

Posteriormente, en el año 2005 se produjo la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Cariñena, en la que se creó el Sector 4.2, que provocó que el antiguo Sector 4 pasara a denominarse Sector 4.1. Esta modificación hizo necesario un nuevo planteamiento de acceso a las parcelas del Sector, de manera que se conectaran los viales de ambos sectores y se diera continuidad a la zona industrial.

Ambos sectores formalizaron un convenio y compartieron infraestructuras, por lo que los servicios de agua y alcantarillado del Sector 4.1 se adaptaron a los del Sector 4.2, lo cual ha provocado que ya no tenga sentido la existencia de la parcela EL (No computable), dispuesta en su día para el paso de los servicios de agua y alcantarillado hasta las parcelas B.

3.- Objeto.

La presente modificación tiene un doble objeto:

- Por un lado, redistribuir los viales previstos para dar continuidad a la zona industrial, uniendo los Sectores 4.1 y 4.2, necesario tras la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Cariñena de 2005.
- Por otro lado, modificar la ubicación de la parcela de esta entidad de 11.900 m², para construir un nuevo edificio específico, destinado a Nave para Depósitos de Almacenamiento de vino, que quede en paralelo a la edificación que en la actualidad se destina a bodega de almacenamiento, facilitando así el proceso productivo en el interior de las instalaciones, ya que la cercanía entre ambos edificios elimina o reduce considerablemente los procesos oxidativos. Ello conlleva una necesaria reubicación de parte de las parcelas municipales de espacios libres y equipamientos, que pasan a situarse junto a la rotonda y a disfrutar de un mejor acceso que facilita su finalidad social.

4.- Contenido de la modificación.

El artículo 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, regula las modificaciones de planeamiento con el siguiente texto:

“1. Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos:

a) *La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.*

b) *La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.*

2. *Las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso de los planes generales cuyas modificaciones (salvo las de menor entidad a que se refiere el apartado siguiente) seguirán el procedimiento establecido en el artículo 57 para los planes parciales de iniciativa municipal con las siguientes particularidades:*

a) *...(derogada por Ley 2/2016 del Gobierno de Aragón)*

b) *Una vez finalizado el periodo de información pública o de información y consultas, se remitirá el expediente completo con el informe técnico de las alegaciones y pronunciamiento expreso del pleno sobre las mismas, y la declaración ambiental estratégica en su caso, al Consejo Provincial de Urbanismo correspondiente, que adoptará Acuerdo de aprobación definitiva en el plazo de tres meses.*

3. *Se considerarán modificaciones de menor entidad de los planes generales aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta Ley. Para la tramitación de las modificaciones de menor entidad será de aplicación la homologación prevista en el artículo 57.4 de esta Ley, siendo en ese caso la competencia para la aprobación definitiva municipal y la intervención del órgano autonómico correspondiente de carácter facultativo.*

4. *Cuando la modificación prevea la aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo, podrá éste tramitarse simultáneamente con dicha modificación en expediente separado, sin perjuicio de lo establecido respecto de los sectores concertados de urbanización prioritaria y en el artículo 43.2."*

Estas determinaciones están contenidas en el presente documento.

4.1.- Justificación de la necesidad de la modificación y estudio de sus efectos sobre el territorio.

En primer lugar, se da la necesidad de redistribuir los viales previstos para dar continuidad a la zona industrial, uniendo los Sectores 4.1 y 4.2, y ello es preceptivo tras la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Cariñena de 2005. Con esta modificación se conectan los viales de ambos sectores, para lo cual se varía la configuración de los viales del Sector, sustituyendo el acceso al ámbito del Plan Parcial vigente por un vial recto que une los dos sectores industriales, y colocándose una nueva rotonda para dar acceso a las fincas sitas en el sudoeste del Sector, a través de un nuevo vial más ancho que el anterior.

Esta reordenación supone la modificación de la configuración de las parcelas municipales AP-2 y VIARIOS de uso aparcamiento y viario, y de las parcelas privadas B-1 y B-2 de uso industrial.

La parcela AP-2, propiedad del Ayuntamiento de Cariñena, se integra en la superficie de la parcela VIARIOS, distribuyendo las 27 plazas de aparcamiento a lo largo del nuevo vial. Tal y como se observa en los cuadros de parcelas resultantes que más adelante se exponen, las parcelas afectadas no se ven modificadas ni en su uso ni en su superficie, por lo que no varían los parámetros del Sector.

En segundo lugar, se realiza la modificación de la ubicación de la parcela de 11.900 m² de la entidad proponente, con el fin de construir un edificio específicamente destinado a Nave para Depósitos de Almacenamiento de vino.

Dado que el proceso productivo que se realiza en el interior de las Instalaciones es, en primer lugar, el de recibir y almacenar el vino proveniente de las Bodegas Elaboradoras en la Nave Bodega, para de ahí pasar a la Línea de Embotellado, es aconsejable que los depósitos en los que se realiza el almacenamiento y los “coupages” se encuentren lo más próximos posible a la citada Línea, pues de este modo, el propio depósito en el que se ha realizado la mezcla y almacenamiento puede hacer las veces de Depósito Nodriza, eliminando elementos y bombes intermedios, que en poco favorecen la calidad del vino. (eliminar o reducir procesos oxidativos).

La actual Nave Bodega se encuentra adosada a la Nave que alberga la Línea de Embotellado, por lo que la distancia entre Depósitos y Línea de Embotellado es la mínima posible, de modo que en la Nave Bodega se encuentran localizadas las tuberías fijas, (50 cm sobre cota de solera acabada), de acero inoxidable, llaves y válvulas de paso del mismo material, equipo de frío en continuo para estabilización de vinos, Batería de Cartuchos del Equipo de Microfiltración, bombas de trasiego, etc., que a la vez que facilitan la conducción del vino hasta la Llenadora, garantizan unas condiciones higiénicas y de calidad óptimas.

Caso de no poder construir la Nueva Nave de Almacenamiento junto a la actual, y verse obligado Grandes Vinos y Viñedos a edificar ésta sobre la actual Parcela de titularidad de esta entidad, deberían preverse unas conducciones para el vino con longitudes próximas a los 90,00 m., que deberían ser subterráneas o aéreas, y discurrir a lo largo del vial interno existente. Una conducción de esa longitud produciría una aireación del vino que no sería muy recomendable para mantener la calidad del vino deseada.

Si se optase por llevar la conducción aérea, debería tenerse en cuenta, a la hora de diseñar la conducción de las tuberías de acero inoxidable, la obligación de salvar el gálibo de camiones, pues este tipo de vehículos circula por el vial que debería cruzarse, además de tener la obligación de aislar mediante coquillas la totalidad del trazado de las tuberías, con el fin de que la temperatura ambiente no afectase al vino transportado, tanto en verano como en invierno.

Si el diseño del trazado fuese subterráneo, éste debería discurrir a lo largo de un elemento accesible, que permitiese la inspección de todo el trazado, (cajero de obra o similar), para detectar posibles fugas, permitir la reposición de la tubería de acero inoxidable en caso de rotura o avería, que también se encontraría aislada mediante coquillas, y proveer al elemento en el interior del cual se localizase la tubería de una tapa resistente al tráfico pesado en todos aquellos tramos que discurriesen por el vial, con los inconvenientes añadidos del cruce de otras conducciones de servicios, tales como saneamiento, acometida de agua y servicios de telefonía y eléctrico.

Por supuesto, y dado que la Instalación se emplaza en mitad del campo, el riesgo de nidificación en el interior de ese cajero subterráneo de diversos tipos de

animales silvestres, sería muy elevado, poniendo en riesgo la higiene, y por tanto, la seguridad alimentaria.

Por todo ello es mucho más aconsejable construir la Nueva Nave Bodega frente a la ya existente, al otro lado del vial interno, ya que la longitud del trazado de la tubería se disminuiría ostensiblemente, hasta una longitud estimada de 30,00 m. (un tercio respecto de la alternativa de mantener el emplazamiento permitido por la normativa urbanística actual), lo que disminuiría los costes de infraestructura de conducción, así como de bombeo, facilitando, en gran medida, el mantenimiento e inspección del trazado de la tubería, disminuyendo los riesgos de aireación/oxigenación del vino ya estabilizado, y disminuyendo, en gran medida, la posible nidificación de especies de animales silvestres.

Además la limpieza de esa tubería se podrá realizar de modo más sencillo y práctico, lo que redundará en una mejor calidad e higiene del vino trasladado hasta la embotelladora, siendo la celosía para sujeción de la tubería de transporte de menor impacto visual, de construcción más sencilla, pues el trazado, en este caso, se realizaría aéreo. Al ser un trazado aéreo, la posibilidad de que la fauna silvestre nidificase en el elemento portante de la tubería quedaría prácticamente eliminada.

Otra ventaja de construir la nueva nave frente a la existente es el hecho de que el acceso para las góndolas que transportasen los depósitos aéreos de acero inoxidable, de nueva adquisición o tras su reparación, sería más sencillo que si ese nuevo edificio tuviera que construirse en la actual parcela de titularidad de la empresa, por carecer ésta de un acceso directo a vial de dimensiones suficientes para permitir el tránsito de los convoyes especiales. Con la modificación propuesta, la Nueva Parcela de esta entidad dispondría de acceso directo a un vial del Polígono de cuatro carriles totales, más las zonas de aparcamiento laterales, facilitando la maniobrabilidad y tránsito de estos vehículos.

Esta facilidad de acceso a cualquier tipo de vehículos a la Nueva Parcela, permitiría el tránsito hasta la Nueva Nave de Depósitos de los camiones cisterna que transportan el vino elaborado en las Bodegas Base Socias, (Aguarón, Alfamén, Cariñena, Cosuenda y Villanueva), utilizando para internarse en el recinto de las Instalaciones el mismo punto de acceso que el resto de camiones, haciendo uso de la misma Playa de Maniobra y zona de estacionamiento, no

siendo necesario habilitar otra Playa de Maniobra o Zona de Estacionamiento, que “consumiría” superficie edificable.

Finalmente, otro motivo, que justifica la necesidad de edificar la Nueva Nave de Depósitos frente a la ya existente la constituyen las diferentes normas de calidad, la BRC, IFS, ISO 9000 e ISO 14000, ante las que sería de muy difícil justificación la existencia de dos edificaciones con el mismo uso o destino, que se encontrasen alejadas entre sí, y una de ellas, tan alejada de la Línea de Embotellado, sin prácticamente solución de continuidad con la Nave Bodega existente.

Así pues, y a modo de resumen, la construcción de la Nueva Nave en la actual parcela de esta entidad conllevaría riesgos de aireación del vino, de índole higiénico sanitaria, de tipo práctico, de consecuencia logística, así como de compleja justificación en las distintas auditorias de calidad, que caso de poder edificarse sobre una parcela situada frente a la actual Nave Bodega, quedarían muy aminorados, desapareciendo, algunos de esos riesgos, en su práctica totalidad. Y para ello, se hace necesario realizar, la presente modificación.

Todo ello, y atendiendo a las circunstancias reseñadas supra, supone el cambio de ubicación de las parcelas A2 y EL1 y que la parcela ES se divida en dos fincas (sin que varíe la superficie destinada a equipamiento), ubicándose una de las nuevas porciones, a petición municipal, junto a la rotonda, con el fin de tener un mejor acceso a la misma.

Además. Para favorecer la circulación y el acceso entre las dos parcelas de esta entidad (antiguas A1 y A2), se agrupan ambas en una sola finca denominada A1 y de 55.780 m². Con el fin de no modificar la edificabilidad ni los parámetros del Sector, esta nueva finca tiene una edificabilidad de 0,64266762 m²/m².

En tercer lugar, y tal y como se ha reseñado con anterioridad, se elimina la parcela EL2, cuya existencia no tiene sentido tras la creación del Sector 4.2 y la formalización de un convenio con nuestro Sector, compartiendo algunas infraestructuras. Se han adaptado los servicios de agua y alcantarillado a los del Sector 4.2, y ya no tiene finalidad alguna la parcela EL (No computable), dispuesta en su día para el paso de los servicios de agua y alcantarillado hasta las

parcelas B. Por ello se integra su superficie en la parcela ESPACIO LIBRE, que pasa a tener una superficie de 9.609 m².

Respecto a los **efectos de la modificación sobre el territorio**, la modificación que se propone no supone alteración alguna sobre el mismo, limitándose a favorecer por un lado, la conexión del presente Sector con el Sector 4.2 y, por otro lado, a reubicar internamente algunas parcelas para facilitar el proceso productivo de la actividad que se desarrolla.

4.2.- Definición del nuevo contenido del Plan.

La modificación presentada señala las determinaciones del Plan Parcial afectadas, tanto en la memoria como en los planos. No se modifican superficies totales, ni aprovechamientos, ni edificabilidad total.

5.- Cuadro resumen vigente del Sector.

Tras la anterior modificación del Plan Parcial, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Cariñena el 25 de marzo de 2003, el cuadro resumen del Sector es el siguiente:

Uso industrial

Parcela A1	43.880 m ²	
Parcela A2	11.900 m ²	
Parcela B1	3.663 m ²	
Parcela B2	3.084 m ²	

TOTAL	62.527 m ²	68.02%

Espacios libres

Parcela E.L.	9.200 m ²	
No computable	409 m ²	

TOTAL	9.609 m ²	10.45%

Equipamientos

Polivalente	3.677 m2	
Educativo y Social	4.126 m2	

TOTAL	7.803 m2	8.49%

Viario y Aparcamientos

Viario y zona sin aprovecham.	6.810 m2	
Aparcamiento 1	4.560 m2	
Aparcamiento 2	609 m2	

TOTAL	11.979 m2	13.04%

Superficie total del Sector 91.918 m2

6.- Cuadro resumen del Sector tras la modificación.

Con la presente modificación del Plan Parcial, el cuadro resumen del Sector mantiene los mismos parámetros urbanísticos y queda de la siguiente manera:

Uso industrial

Parcela A1	55.780 m2	
Parcela B1	3.663 m2	
Parcela B2	3.084 m2	

TOTAL	62.527 m2	68.02%

Espacios libres

Parcela E.L.	9.609 m2	10.45%
--------------	----------	--------