



Departamento de Vertebración del Territorio,
Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avda Ranillas 3A, 2ª planta, Of.2J
50071 ZARAGOZA

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA
DE ZUERA

REGISTRO ENTRADA

2021-E-RC-3474

23/06/2021 08:54



CPU 50/2019/0230

SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE ZUERA
PZA. DE ESPAÑA, 3
50800 ZUERA - (ZARAGOZA)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, le notifico el acuerdo adoptado por **EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA**, en sesión celebrada el 18 de junio de 2021 cuyo texto íntegro es el siguiente:

ZUERA: MODIFICACIÓN AISLADA Nº 5 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES. CPU 2019/230.

Visto el expediente relativo a la modificación aislada nº 5 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – . La nueva documentación para el cumplimiento de prescripciones impuestas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en el presente expediente de modificación aislada nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana, tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha con fecha 21 de mayo de 2021.

SEGUNDO. - El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión celebrada el 26 de marzo de 2021, adoptó el siguiente acuerdo respecto a modificación aislada nº 5 del PGOU de Zuera:

“PRIMERO.- Mantener la suspensión de la modificación número 5 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, en cuanto que se deberá proponer una ordenación que garantice la salida a vial público de todas las parcelas existentes, y sin perjuicio del cumplimiento del resto de consideraciones señaladas, de acuerdo con lo indicado en el fundamento de derecho cuarto.



SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Zuaera.

TERCERO.- Publicar el presente Acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón."

TERCERO. – El expediente fue aprobado inicialmente mediante acuerdo plenario de 1 de agosto de 2019. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 185, de 13 de agosto de 2018, sin que se produjeran alegaciones según consta en el certificado emitido por el secretario del Ayuntamiento de fecha 16 de septiembre de 2019.

El 26 de mayo de 2020 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el expediente solicitando la aprobación definitiva del mismo, el cual fue objeto de Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 24 de julio de 2020 en los términos señalados anteriormente.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 16 de febrero 2021 mostró conformidad a la nueva solución de ordenación que sigue manteniendo las dos finalidades fundamentales perseguidas (clasificación del suelo como urbano consolidado y la eliminación de la unidad de actuación) por la modificación puntual nº 5.

El expediente fue objeto de **Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza** en sesión de 26 de marzo de 2021, en los términos señalados anteriormente.

CUARTO. – La documentación objeto de análisis consiste en la documentación técnica de fecha abril de 2021, está redactada por el arquitecto D. Rafael Espés Ojea, y por el abogado D. Juan Carlos Jiménez Jiménez. Consta de:

- Memoria Justificativa.
- Planos de Ordenación vigentes y modificados.
- Fichas NOTEPA

Se aporta la documentación en soporte papel y digital.

QUINTO. - Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de Plan General de Ordenación Urbana que nos ocupa.

Vistos los preceptos 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; de la Ley 3/2009, de 17 de junio,



de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 34/2020, de 25 de marzo, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Teniendo en cuenta que la aprobación inicial municipal de la modificación de planeamiento tuvo lugar el 1 de agosto de 2019, su tramitación atenderá a lo dispuesto en el 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 (TRLUA).

Por tanto, tratándose de una modificación aislada de Plan General su procedimiento de aprobación según el régimen jurídico aplicable será el establecido para los Planes Parciales de iniciativa municipal en el artículo 57 del mencionado TRLUA, con las especialidades previstas en el art. 85.2 de la misma. La aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

SEGUNDO.- - El municipio de Zuera cuenta como figura de planeamiento con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 28 de julio de 2004. Tras la aprobación de numerosas modificaciones puntuales, con fecha 22 de julio de 2014, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza mostró conformidad con el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (TRPGOU) elaborado por el Municipio, de tal forma que éste último es el documento técnico de planeamiento urbanístico vigente en la actualidad.

TERCERO.- Este expediente tiene como objeto comprobar si desde el punto de vista técnico-jurídico resulta procedente la finalización del procedimiento de aprobación de la modificación aislada nº 5 del Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, por cumplimiento de los reparos impuestos por el CPUZ el 26 de marzo de 2021.



CUARTO.- Con relación al contenido de la modificación, conviene recordar que la primera propuesta pretendía generar una corona perimetral en la manzana objeto de análisis generando un vial en fondo de saco para dar salida a tres parcelas interiores, para las cuales se establecía una excepcionalidad a la hora de calcular la edificabilidad correspondiente a la misma. Con carácter general, el Acuerdo establecía que, por un lado, la eliminación del vial norte-sur, paralelo a la calle José Sanz se podía entender justificado por entender que no es necesario, pero, por otro lado, se señalaba que la eliminación del vial transversal podía generar un empeoramiento de la circulación peatonal y de vehículos ya que se creaba un vial sin salida y al mismo tiempo se ponía en duda que todas las parcelas tuvieran salida a vial público. Asimismo, no se entendía justificado que se estableciese una excepcionalidad al cálculo de la edificabilidad de las parcelas interiores ya que deberían poder ajustarse a la calificación que se les asignaba.

En su segunda propuesta, se modifica ligeramente la ordenación, generando un patio interior privado con el objeto de reducir la edificabilidad global del ámbito, garantizando que, conforme la memoria aportada, todas las parcelas existentes tienen salida a vial. Los reparos principales esta segunda propuesta fueron que no se cumplía el objeto de que todas las parcelas tuviesen salida a vial, lo cual se propone solucionar en la última propuesta.

A continuación, se analizan y valoran las modificaciones que se han llevado a cabo en la última documentación técnica presentada con el objetivo de subsanar los reparos señalados, según lo establecido en el Acuerdo de 26 de marzo de 2021, cuyo contenido se reproduce en negrita. Asimismo, se describen los cambios realizados en la nueva documentación:

En el Fundamento de Derecho CUARTO del Acuerdo se establece:

- "La documentación aportada no justifica expresamente la eliminación del vial perpendicular a la calle José Sanz, prolongación de la calle Ramón J. Sender, manteniendo el callejón existente que únicamente da acceso a las parcelas existentes. Se hace referencia en la memoria a que del Acuerdo del CPUZ se deduce que "la eliminación del sistema viario podría estar justificado siempre que se acredite que todas las parcelas o fincas catastrales quedan ordenadas de forma detallada, es decir, que la propuesta de ordenación permite el acceso rodado a todas ellas y un adecuado aprovechamiento urbanístico". Se entiende que la voluntad municipal es no crear nuevos viales ni nuevas conexiones, sin embargo, se detecta una serie de incoherencias en la ordenación que se analizarán posteriormente. La documentación deberá justificar expresamente la eliminación de la conexión calle Ramón J. Sender con calle Tenor Fleta, por lo que el reparo no se considera subsanado".



La documentación aportada establece que la nueva ordenación es más adecuada a la vista del parcelario existente, de la situación orográfica de los suelos afectados, de la configuración de la trama urbana de su entorno, y de su consolidación tradicional mediante viviendas unifamiliares con corral, hoy patios ajardinados formando manzanas cerradas. Conforme la memoria, no resulta deseable la potenciación del tráfico rodado en las zonas altas de la localidad, considerando que la calle José Sanz hace de "cierre callejero" de la zona llana sin que se precisen nuevos cortes paralelos al territorio señalando el propio Ayuntamiento de Zuera en diversos informes técnicos municipales que la calle José Sanz hace frontera entre dos tipos de trama urbana bien diferenciada existiendo una diferencia de cota de casi 6 metros entre la calle José Sanz y Tenor Fleta.

El reparo se considera subsanado.

- "Tal y como se puso de manifiesto, al realizar la visita técnica, se constató que la parcela 3579120XM8337H0001YU tiene frente a un vial público, detectándose una discrepancia con el catastro ya que ese pequeño tramo que da acceso a la citada parcela, aparece señalado como parcela privada. La nueva propuesta no realiza ninguna consideración ante esta situación, limitándose a señalar que todas las parcelas tienen salida a vial. Sin embargo, con la ordenación planteada, las alineaciones que se proponen en ese punto se están ajustando a catastro, dejando sin salida a vial a la parcela 3579120XM8337H0001YU. Dicha parcela quedaría rodeada por la parcela 3579109XM8337H0001UU y, conforme el propio cuadro aportado de titularidades, en la p.19 de la memoria justificativa, se constata que los propietarios de las dos parcelas indicadas son diferentes. Es decir, con la ordenación planteada, la parcela 3579120XM8337H0001YU no tendría la condición de solar y, por tanto, no podría ser considerada suelo urbano consolidado y no se estaría cumpliendo la justificación de que todas las parcelas existentes tengan salida a vial.

Por otro lado, tanto para la parcela 3579120XM8337H0001YU como para la parcela 3579108XM8337H0001ZU se está planteando un "fondo máximo" de 12 metros para plantas alzadas, pero estos fondos máximos no se miden desde la alineación exterior a vial público sino desde un área, que conforme el grafismo aportado, podría edificarse en planta baja, lo cual no es correcto. El fondo máximo se mide en perpendicular a la alineación exterior de la parcela que da frente a un vial público, aspecto que en estas dos parcelas indicadas no se estaría cumpliendo.

[...] Por tanto, como posibles soluciones a la ordenación planteada, o bien, se opta por mantener la conexión calle Ramón J. Sender con calle Tenor Fleta, solución que eliminaría los viales en fondo de saco, lo que permitiría, desde un punto de vista urbanístico, generar una mejora en cuanto a la viabilidad de vehículos y peatones, o bien, el vial prolongación de la calle Ramón J. Sender se deberá prever con el ancho de 8 metros en todo el frente de la fachada de la edificación construida en la parcela 3579120XM8337H0001YU para garantizar que ésta tiene la condición de solar. Con la información obtenida a través de la documentación presentada, esta última actuación parece conllevar una actuación mediante normalización de fincas conforme el artículo 133 del



TRLUA que afectaría a las parcelas 3579109XM8337H0001UU y 3579108XM8337H0001ZU, y por otro lado, deberá ser analizada por el órgano con competencias en protección civil ya que se estaría prolongando un vial en fondo de saco con respecto a la primera propuesta”.

En cuanto a esta situación, la memoria aportada indica que las parcelas 3579120XM8337H0001YU y 3579109XM8337H0001UU pertenece a distintos familiares, existiendo pacto o acuerdo entre los dos, ya que siguen siendo propietarios diferentes. Establece que, “puesto que en realidad las parcelas, en sí mismas consideradas según consta en el catastro y en la información de propiedad, son diferentes y tienen distinta configuración y posición, se recoge en la propuesta una prolongación de las alineaciones de la calle Ramón J. Sender de manera que las dos fincas tengan acceso directo desde la calle, además de que puedan acceder por el propio patio que se ubica al final de la propia prolongación y por la calle Tenor Fleta, para el caso de la segunda de ellas”. La solución se alinea con lo establecido en el propio Acuerdo del CPUZ, y resuelve la aplicabilidad del fondo máximo para las parcelas 3579120XM8337H0001YU y 3579108XM8337H0001ZU, por lo que no se realiza ninguna consideración al respecto.

El reparo se considera subsanado.

- ***“Se detecta que en el plano EU-3 la prolongación de la calle Tenor Fleta, analizada anteriormente, no se representa con la trama de viario correspondiente cuando en la documentación anterior sí que se hacía. Aunque se trata de un vial colindante al ámbito objeto de la modificación, se deberá corregir para evitar errores de interpretación”.***

El plano EU-3 se ha corregido en la línea de lo establecido en el Acuerdo, lo que subsana el reparo.

- ***“En cuanto a la ordenación presentada, como se ha señalado anteriormente, no se justifica la eliminación de la conexión viaria calle Tenor Fleta con calle Ramón J. Sender y, en la línea de lo establecido en el Acuerdo, se insiste en que la ordenación planteada no es la más adecuada para mejorar el tráfico rodado y peatonal de la zona, habida cuenta que se sí bien, la voluntad municipal parece ser romper la citada conexión viaria, se genera un vial en fondo de saco que, de mantener la ordenación original de la UE o, por lo menos, la citada conexión con la calle Tenor Fleta, no se crearía. Analizando la propuesta se infiere la voluntad municipal de no abrir nuevos viales ni conexiones en el ámbito, pero, como se ha indicado anteriormente, las alineaciones se deben modificar de tal modo que todas las parcelas tengan salida a vial público”.***

Los reparos establecidos en este apartado del Acuerdo ya se han analizado anteriormente, por lo que no se realiza ninguna consideración más al respecto.



“Los planos Z.A.13 y 15 modificados eliminan la línea que fija los límites de la unidad de ejecución ZUA-2, sin embargo, se mantiene una línea coincidente con dicho perímetro con el mismo formato que la línea que representa las alineaciones. Dicho error se puede visualizar en todos los planos aportados. Se considera un error material, el cual se recomienda corregir para evitar errores de interpretación”.

Los planos Z.A.13 y 15 se han corregido en la línea de lo establecido en el Acuerdo, lo que subsana el reparo.

SÉXTO.- Analizada la nueva documentación de la modificación aislada nº5 del TRPGOU de Zuera, en relación al cumplimiento de prescripciones contenidas en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de fecha 26 de marzo de 2021, de acuerdo a lo expuesto y desde un punto de vista urbanístico: se pueden considerar subsanados todos los reparos dando por válida la documentación presentada.

En virtud de lo expuesto, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA**, tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA**

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la modificación número 5 del Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Zuera.

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

Contra el presente Acuerdo, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, o, en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

LA SECRETARIA DEL CONSEJO
(Firmado electrónicamente al margen)
Marta Castillo Forniés

