



Departamento de Vertebración del Territorio,
Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avda. Ranillas 3A, 2ª planta, 012J
50071 ZARAGOZA

CPU 50/2021/0122

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA
DE ZUERA
REGISTRO ENTRADA
2021-E-RC-3475
23/06/2021 08:55



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 Nº9 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2021/122.

Visto el expediente relativo a la modificación aislada nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 5 de abril de 2021, tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, escrito del Ayuntamiento de Zuera solicitando la aprobación definitiva de la modificación aislada nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana. Posteriormente, con fecha 13 de abril de 2021, se produjo la devolución del expediente a los efectos de complementar la documentación que completase el mismo. Dicha documentación se aporta mediante oficio de 3 de mayo de 2021.

SEGUNDO.- La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, fue aprobada inicialmente, por el Pleno municipal en 11 de febrero de 2021, en virtud de lo establecido en el art. 57.1 de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, del Gobierno de Aragón. Dicho artículo es aplicable en virtud de remisión efectuada por el art. 85.2 del citado cuerpo legal. La citada modificación fue sometida al trámite de información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 39, de 18 de febrero de 2021, no habiéndose presentado ninguna alegación según consta en el certificado emitido por la secretaria del Ayuntamiento de fecha 19 de marzo de 2021.



TERCERO.- La documentación técnica objeto de análisis de fecha febrero de 2021, presentada en soporte papel y digital (en formato editable y no editable) y redactada por el arquitecto D. José Aznar Grasa y la letrada Dña. M. Carmen Biarge Conte, consta de:

- Memoria.
- Planos de la modificación aislada nº 9, estado actual y modificado.

La documentación técnica en formato papel cuenta con diligencia de aprobación inicial.

CUARTO.- Por lo que se refiere a los informes sectoriales preceptivos, se aporta el Informe de la **Dirección General de Interior y Protección Civil**, de fecha 12 de marzo de 2021, emitido en sentido favorable:

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 Modificación 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; 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.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar la presente modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala el artículo 85.2.b del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.



El art. 85 remite al procedimiento aplicable para los planes parciales de iniciativa municipal en el art. 57, si bien con una serie de especialidades. Entre ellas, cabe destacar, que, al tratarse de una modificación del instrumento de planeamiento general, la aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

SEGUNDO.- Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio -esto es, la sustitución de un plan por otro- la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

TERCERO.- 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.

Se han tramitado varias modificaciones del vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, de las cuales ninguna afectaba a la zona de la presente modificación.

CUARTO.- La modificación nº9 del PGOU de Zuera tiene por **objeto** modificar la calificación de una superficie actualmente calificada como viario por la de espacio libre privado.

QUINTO.- Por lo que se refiere a la **justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación**, según la memoria justificativa aportada, la justificación de la modificación reside en la intención del Ayuntamiento de facilitar la gestión y urbanización de uno de los márgenes de la Avenida de los Pirineos, así como evitar su progresivo deterioro actual.

Concretamente se describe los siguientes motivos:



1. Facilitar la gestión urbanística de la zona y conseguir los suelos necesarios para su urbanización a corto y medio plazo, en las dos calles afectadas, Cno. de San Juan y Avda. de los Pirineos.

2. Avanzar en la intención de modificar el carácter de carretera, que actualmente tiene esa vía, acercándolo hacia lo que debe ser una calle más de la trama urbana, de hecho se llama avenida y nunca lo ha sido. Es necesario que deje de ser frontera para ser sutura entre la trama tradicional y la contemporánea del barrio de San Juan (Zuera Sur).

Según la documentación aportada, respecto al primer motivo, se indica que, con esta Modificación no es necesario expropiar suelos por cuanto con la modificación propuesta, las cesiones a realizar, en las dos calles, serán siempre inferiores al 15%, sin que ello reporte una mayor edificabilidad.

Y respecto al segundo, la Modificación facilitará la adquisición por parte del Ayuntamiento de los suelos necesarios para urbanizar y solucionar el deterioro del talud, dándole forma al tránsito peatonal por la Avda. de los Pirineos y facilitando también la accesibilidad de las parcelas adyacentes a la misma, mejorando la escena urbana.

Por último, también se facilitará la gestión y cesión de los suelos afectados por la alineación de la calle Cno. de San Juan, con el fin de poder ejecutar la acera correspondiente y mejorar su escena urbana

SEXTO.- Por lo que respecta al contenido, se establecen las siguientes consideraciones:

1) En cuanto al objeto de la modificación.

La documentación aportada describe que una vez que la carretera N-330, a su paso por la trama urbana se calificó como Travesía, paso a ser posible la oportunidad de reconsiderar la calificación de las zonas de servidumbre señaladas en el Plan del 82.

Siendo este el supuesto que ahora nos ocupa, como es el de calificar una parte de esa zona de servidumbre como zona verde privada.

Por otra parte, esta Modificación no implica aumento de la edificabilidad ni altera las alineaciones de edificación, definidas por el TRPGOU vigente.

Tan solo, se modifica la calificación de una parte de suelos privados (solares sin edificar), definidos actualmente como zona de servidumbre, para calificarlos como zona verde privada.



La alineación de esta zona verde será paralela al actual eje de la Avda. de los Pirineos, a una distancia de 9,5m desde ese eje.

Teniendo en cuenta que la calzada actual tiene 7,30m. de anchura, la futura acera tendrá 5,85m.

Por último, la franja de suelos a calificar de verde privada tendrá una anchura de 7,20m paralela a la alineación de la avda. de los pirineos en ese tramo, coincidiendo con la anchura actual de los patios-jardín de las fincas Cno. San Juan nos 9d y 9t.

2) En cuanto a la documentación gráfica vigente y modificada:

El documento técnico adjunta los planos afectados por la modificación en su estado modificado, se trata de los siguientes: PO ZA 16Z, PO ZA 17Z y PO ZA 18Z.

SEXTO.- Analizada la documentación presentada, se formulan las siguientes consideraciones:

1. Sobre la definición del nuevo contenido del plan y su grado de precisión similar al modificado: teniendo en cuenta el objeto de la modificación propuesta, con respecto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b) del TRLUA, se considera ajustada la documentación presentada, considerándose su grado de precisión y nivel de detalle similar al modificado, pues se aporta adjunta los planos afectados por la modificación en su estado modificado.

2. Sobre la justificación de la modificación.

El documento técnico no especifica, en concreto, porqué el cambio de calificación propuesto supone facilitar la gestión y urbanización del ámbito.

No obstante, una vez revisada la estructura parcelaria del catastro y los planos de calificación, se supone que la ordenación actual obligaría al Ayuntamiento a expropiar parte de las parcelas existentes por estar afectadas por las alineaciones fijadas por el PGOU en un porcentaje de superficie superior al 15%.

En este sentido podría considerarse suficientemente justificada la modificación por el hecho de que seguiría existiendo una acera de anchura suficiente (5,85 metros) y no supondría alterar la edificabilidad ni densidad existentes.



Además, esa superficie actualmente no tiene ninguna utilidad, siendo un talud sin uso de la antigua carretera (ahora travesía). Según el documento técnico el objetivo es urbanizar la banda que sigue calificada como viario para una "futura acera".

3. Sobre la calificación como zona verde privada.

Se propone modificar la calificación de un espacio, pasando de viario a zona verde privada sin modificar la línea que en los planos se indica como alineación. En este sentido cabe recordar que en el Plan General de Zuera no interpreta correctamente el concepto de alineación, sino que lo que se denomina alineación en realidad es la línea límite de la edificación.

El propio PGOU de Zuera, en el artículo 13 de sus Normas Urbanísticas, define alineación como "las líneas establecidas por las figuras de planeamiento urbanístico vigentes (en este caso el Plan General y los Planes que lo desarrollen) que fijan el límite de las parcelas edificables con los espacios libres de dominio y uso públicos, bien sean calles (vianos), plazas, zonas verdes o equipamientos".

No obstante, se puede observar que en otras manzanas recayentes a la misma Avenida se da la misma situación, en la que existen zonas verdes privadas en el trasdós de la línea denominada como alineación, situados entre esta y el viario. Por lo tanto, la modificación simplemente reproduce una situación que ya se da en el Plan General en manzanas contiguas y que se trata de una incongruencia entre las definiciones del PGOU y la documentación gráfica, que no impide en todo caso, su adecuada interpretación.

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 aislada número 9 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

