



CPU 2022/221

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 10 de mayo de 2023 cuyo texto íntegro es el siguiente:

ZUERA: MODIFICACIÓN AISLADA Nº 8 DEL TEXTO REFUNDIDO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES. CPU 2022/221.

Visto el expediente relativo al cumplimiento de prescripciones de la modificación nº 8 del Texto Refundido de Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La nueva documentación relativa al cumplimiento de prescripciones de la modificación nº 8 del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón mediante escrito de fecha 20 de enero de 2023.

SEGUNDO.- La referida modificación del Texto Refundido de Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, fue aprobada inicialmente, por el Pleno municipal en 7 de abril de 2022, en virtud de lo establecido en el art. 57.1 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado 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 mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 87, de 19 de abril de 2022. En el periodo de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento obrante en el expediente, de fecha 24 de mayo de 2022 no se presentaron alegaciones. Finalmente, con fecha 28 de octubre de 2022 el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza resuelve el procedimiento en los siguientes términos:



“PRIMERO.- Aprobar definitivamente la modificación nº 8 del Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, en lo que respecta al Objeto nº 1 “Rectificar el grafismo de la Zona Residencial Intensiva Grado 3”; Objeto nº 3 “Modificación artículo 79 Planta Habitable” y Objeto nº 8 “Modificación del artículo 130”, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente la modificación nº 8 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, en cuanto al objeto nº2, “Modificación artículo 134 Características de los accesos para vehículos”, con la obligación de remitir la redacción definitiva de dicho artículo como condición previa a la publicación y consecuente eficacia de la norma.

TERCERO.- Aprobar definitivamente, con prescripciones, la modificación puntual número 8 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, en lo que respecta a sus objetos:

- **Número 5. “Cambio de calificación de una porción de la parcela sita en c/ Ramón y Cajal nº5”.**
- **Número 6. “Cambio de calificación del local sito en c/Mayor 34”.**
- **Número 9, “Cambio de calificación de la parcela sita en Avenida Pirineos nº 49”.**

Como condición, deberá hacerse constar la identidad de los propietarios durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la presente modificación.

CUARTO.- Aprobar definitivamente, con prescripciones, la modificación puntual número 8 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, en lo que respecta al objeto nº 7, “Modificación del artículo 89 Evacuación de aguas residuales”, condicionando la misma a la corrección del error material de redacción detectado y los aspectos señalados en el informe del Instituto Aragonés del Agua, de conformidad con lo expuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

QUINTO.- Suspender la modificación puntual número 8 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, en lo que respecta al objeto nº 4 relativo al “Cambio de calificación de una manzana del polígono industrial “Llanos de la Estación”, en tanto no se justifique que no se produce aumento de edificabilidad con el cambio de calificación propuesto en la manzana objeto de análisis y, de producirse, dar cumplimiento al artículo 86.1 del TRLUA, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

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

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

TERCERO.- La documentación técnica objeto de análisis, se presenta por el Ayuntamiento de Zuera en soporte papel y digital y lleva fecha de enero 2023 y consta únicamente de:

- Memoria Justificativa

Se entrega en formato papel y digital con archivos editables y no editables.



CUARTO.- 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 Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; del 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, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico 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 Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón; 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 dos meses, según señala el artículo 15.4.c) Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo de Aragón por tratarse de un cumplimiento de prescripciones.

Por su parte, el artículo 85 del TRLUA, remite al procedimiento aplicable para los planes parciales de iniciativa municipal en el artículo 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. Así mismo, la competencia para la aprobación inicial de las modificaciones de planeamiento corresponde al pleno municipal tal y como establece el artículo 22.2 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local.

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.

CUARTO.- 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 28 de octubre de 2022, cuyo contenido se reproduce en el presente informe en negrita y cursiva.

En el Fundamento de Derecho SÉPTIMO del Acuerdo se establece:

“Objeto 2: Modificación artículo 134 Características de los accesos para vehículos. [...] Desde un punto de vista técnico, la nueva redacción del apartado g) se considera adecuada y va en la línea de lo pretendido en el objeto 2 de la presente memoria. Se debería haber aportado la nueva redacción completa del artículo 134”.

La memoria aportada incluye la redacción completa del artículo 134, vigente y modificada, en la línea de lo señalado en el Acuerdo, por lo que el reparo se considera subsanado.

“Objeto 4: Cambio de calificación de una manzana del polígono industrial “Llanos de la Estación. [...] La modificación pretende cambiar la calificación de una manzana a un grado que reduce significativamente la parcela mínima de 11.000 m² a 2001 m², lo que produciría un aumento de densidad en el ámbito, reduce retranqueos y aumenta el coeficiente de edificabilidad de 0,65 m²/m² a 0,7 m²/m². Atendiendo a los nuevos parámetros de aplicación que se establecen en el grado 3, se deberá calcular y justificar que no se produce aumento de edificabilidad en la manzana objeto de análisis y, de producirse este aumento, estar a lo establecido en el artículo 86.1 del TRLUA”.

La memoria aportada justifica que con el cambio de calificación se estaría produciendo un aumento de la edificabilidad en 2013,2 m² de techo con respecto a la calificación vigente. Al tratarse de un ámbito industrial, calculando una unidad de reserva por cada 100m² conforme el TRLUA, el resultado es de 20 unidades de reserva. Se solicita expresamente al CPUZ la excepción de la aplicación a la nueva edificabilidad de los módulos de reserva de los planes parciales.



A la vista de la poca entidad que supone el aumento de la edificabilidad operado por este objeto, desde un punto de vista técnico, se considera adecuado excepcionar la obligación de aplicar las reservas mínimas de los planes parciales.

El reparo se considera subsanado.

“Objeto 5: Cambio de calificación de una porción de la parcela sita en c/ Ramón y Cajal nº 5. [...] No se realiza ninguna consideración al cambio de calificación ya que se considera un cambio menor y debidamente justificado, si bien, conforme el artículo 86.7 del TRLUA, cuando la modificación tuviera por objeto modificar los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

Objeto 6: Cambio de calificación del local sito en c/Mayor 34 y objeto 9: Cambio de calificación de una parcela en suelo urbano. No se realiza ninguna consideración al cambio de calificación ya que se considera un cambio menor y debidamente justificado, si bien, conforme el artículo 86.7 del TRLUA, cuando la modificación tuviera por objeto modificar los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.”

Tal y como se puso de manifiesto en el Acuerdo, al tratarse de un cambio de uso del suelo, se debía aportar la titularidad de las parcelas afectadas por los tres objetos indicados, los objetos nº 5, nº 6 y nº 9. Se comprueba que la memoria aportada incluye un anexo denominado “fichas catastrales para acreditar la titularidad de diversas parcelas” donde se incluyen las parcelas afectadas.

El reparo se considera subsanado.

“Objeto 7: Modificación artículo 89 Evacuación de aguas residuales. [...] Respecto a la nueva redacción, se detecta un error material en el apartado 1 en la definición del ramal principal de acometida en el que se señala: [...] “La pendiente ser del 1%” [...] Parece que la redacción correcta es: “La pendiente deberá ser del 1%” [...], por lo que deberá corregirse. Asimismo, y en relación al informe del Instituto Aragonés del Agua, se deben corregir, por un lado, la remisión a la normativa sectorial vigente, y, por otro, las cargas urbanísticas citadas que no son correctas, siendo las que aparecen en el Anexo Informativo al informe las que deben ser incluidas correctamente”.

Se aporta la nueva redacción del artículo 89 corrigiendo el error material detectado en cuanto a la pendiente del ramal principal de acometida. Asimismo, se ha actualizado la normativa incluyendo la condición de que “se respetarán las determinaciones de la legislación vigente”, en la línea del informe del Instituto Aragonés del



Agua. Por último, se comprueba que se han sustituido las cargas urbanísticas con las establecidas en el anexo del informe del Instituto Aragonés del Agua.

El reparo se considera subsanado.

“Respecto al cumplimiento de módulos de reserva, se dará cumplimiento al artículo 86.1 del TRLUA en relación al objeto 4 si se constata que se produce aumento de edificabilidad en la manzana objeto del cambio de calificación”.

Este reparo ya se ha analizado anteriormente en el presente acuerdo, por lo que no se realiza ninguna consideración más al respecto.

“En relación al cumplimiento de los informes sectoriales. [...] Se deberá corregir el artículo 89 en la línea de lo establecido en el informe del Instituto Aragonés del Agua”.

Dicha corrección ya se ha analizado anteriormente en el presente acuerdo, por lo que no se realiza ninguna consideración más al respecto.

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 Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, aprobado por Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, **ACUERDA:**

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la modificación número 8 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, en todos sus objetos, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

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

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo, así como las normas urbanísticas, 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.

EL SECRETARIO SUPLENTE DEL CPUZ
(Firmado electrónicamente al margen)
Antonio Carlos Sampérez Legarre