

I. MEMORIA

I.1. ANTECEDENTES.

El presente documento tiene por objeto poner en conocimiento del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza el desajuste detectado en una franja de terreno ubicada en el zaragozano barrio de San Juan de Mozarrifar que forma parte de una de las manzanas que dan fachada a la calle del Chan y que, encontrándose contenida en la actualidad dentro de la categoría del suelo urbano no consolidado, se considera más apropiada su inclusión dentro del suelo urbano consolidado

En efecto, dadas las singulares características de los suelos de referencia se ha estimado oportuno promover la tramitación de la presente Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, con el objeto de realizar un cambio puntual de categoría de una pequeña franja de 347,25 m² de suelo urbano no consolidado, que pasará a quedar incluida dentro del suelo urbano consolidado como espacio libre privado.

Localización de la superficie afectada por la modificación sobre cartografía catastral:



I.2. MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO.

Tanto en el artículo 71.2, capítulo Quinto del Título Segundo de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, como en el artículo 152.2, capítulo Cuarto del Título Séptimo del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, establecen que la alteración de los Planes podrá llevarse a cabo mediante la Revisión de los mismos o mediante la Modificación de alguno de sus elementos.

LUA: Artículo 71.Reglas generales

1. Los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida.
2. La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.
3. Los propietarios tendrán derecho a instar la modificación del planeamiento de desarrollo siempre que no se vulnere el planeamiento general.

R.LUA: Artículo 152. Reglas generales.

1. Los Planes y demás instrumentos de ordenación tendrán vigencia indefinida.
2. La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.
3. Los propietarios tendrán derecho a instar la modificación del planeamiento de desarrollo siempre que no se vulnere el planeamiento general.

El procedimiento establecido para las Modificaciones Aisladas se establece en el Art. 73.2 de la citada Ley, que remite a lo estipulado en su Art. 50 con la variante de que el informe negativo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, comunicado dentro de plazo, es vinculante para el Ayuntamiento.

R.LUA: Artículo 73.Procedimiento de modificación

1. Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los Planes deberán contener los siguientes elementos:
 - 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.
2. Las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes Planes, salvo en el caso del Plan General; cuyas modificaciones aisladas se llevarán a cabo, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, conforme al procedimiento regulado en el art. 50 de esta Ley para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las siguientes variantes:
 - a) En las modificaciones de los Planes Generales de municipios capitales de provincia o de los Planes Generales conjuntos de varios municipios de distintas provincias, corresponderá emitir el informe al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.
 - b) El informe negativo del Consejo o de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el Ayuntamiento.

LUA: Artículo 50. Procedimiento

1. Corresponderá al Ayuntamiento Pleno directamente la aprobación inicial de los Planes Parciales, tras la cual se someterán a información pública, por el plazo mínimo de un mes, y a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.
2. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio dispondrá del plazo de tres meses para comunicar al Ayuntamiento el eventual informe de carácter total o parcialmente negativo. Los motivos para permitir la denegación de la aprobación definitiva habrán de ser del mismo tipo que los establecidos en el art. 42, apartado 2, de esta Ley.
3. El Ayuntamiento Pleno, a la vista del resultado de las actuaciones obrantes en el expediente, podrá aprobar definitivamente el Plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones y observaciones formuladas.

El contenido de los documentos de las Modificaciones se especifica en el artículo 73 de la LUA así como en el artículo 154 del Reglamento que la desarrolla, en virtud de los cuales el presente documento se redacta a fin de establecer lo que en la Ley se denomina Modificación Aislada de Plan General y deberá sujetarse en su contenido a lo señalado en los mencionados artículos, definiéndose con un grado de precisión similar al instrumento modificado, incluyendo los fines y objetivos de su redacción, la justificación de su conveniencia y el estudio de sus efectos.

R.LUA: Artículo 154. Modificación.

1. Las modificaciones aisladas de las determinaciones del planeamiento urbanístico deberán contener los siguientes elementos:
 - 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 análogo al modificado.
2. Las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes Planes. No obstante, las modificaciones aisladas del Plan General se llevarán a cabo, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, conforme al procedimiento regulado en el artículo 50 de la Ley Urbanística para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las siguientes variantes:
 - a) En las modificaciones de los Planes Generales de Municipios capitales de Provincia o de los Planes Generales conjuntos de varios Municipios de distintas Provincias, corresponderá emitir el informe al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.
 - b) El informe negativo del Consejo o de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el Ayuntamiento. Sólo podrá emitirse informe negativo motivadamente, por falta de cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, incluidas las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, así como cuando el Plan no respete los principios de equilibrio territorial, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente y patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma. Asimismo, podrá justificar el informe negativo la realización de una revisión encubierta del planeamiento mediante modificaciones sucesivas o la realización de

éstas para eludir la previsión de los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes, exigidos en el apartado primero del artículo siguiente.

3. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán numerarse correlativamente.

Asimismo, la modificación del planeamiento urbanístico debe fundarse en la concurrencia de un interés público que permita entender justificada la necesidad de su modificación e integrarse plenamente en el modelo de crecimiento aprobado.

En efecto, el Tribunal Supremo viene considerando que en la modificación del planeamiento, la potestad administrativa, si bien concurre una amplia dosis de discrecionalidad municipal, debe estar plenamente justificada en los intereses públicos concurrentes e integrada en el modelo de crecimiento.

Así, la Sentencia de 6 de febrero de 1990 Ar. 943, recogiendo un uniforme criterio jurisprudencial, señala que "una concepción totalmente estática del urbanismo, en vez de dinámica y respetuosa con las futuras necesidades y conveniencias, podría llevar a la negación del mismo, perpetuando ordenaciones obsoletas, erróneas o incluso perjudiciales para el interés público".

En consecuencia, debe ser el interés público el negativamente afectado en caso de que no se proceda a su modificación, no bastando por ello los posibles perjuicios que una categorización u otra pudieran concurrir en los intereses de los particulares, debiendo centrarse la cuestión en que la actividad en que se concreta esa potestad debe quedar suficientemente justificada y apoyada en datos objetivos, para lo cual, en los apartados siguientes se exponen los argumentos que justifican la correcta organización del desarrollo urbano de la Modificación Aislada propuesta, así como su coherencia con las políticas de vivienda.

I.3. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

De acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior, el Plan General de Ordenación Urbana, en su artículo 1.1.5 "Modificaciones de Plan" considera modificaciones del plan los supuestos de alteración de sus determinaciones que no se incluyan en el concepto de revisión y, en general, aquellos que afecten a la clasificación del suelo o a la estructura general y orgánica del territorio de manera localizada y aislada, y no globalmente.

Por tanto, las modificaciones no variarán ninguno de los aspectos referentes a la estructura general y orgánica del territorio, y se limitarán a introducir alteraciones de las determinaciones del P.G.O.U. tales como cambios de detalle en alineaciones, ubicación de equipamientos, cambios puntuales de clasificación del suelo, alteraciones de usos o intensidades previstos, sin aumento de volumen, modificaciones puntuales de zonificación...

Artículo 1.1.4. Revisión del plan

1. Se entiende por revisión del plan general la alteración de su contenido cuando afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

2. Deberá revisarse el plan general cuando se verifique alguna de las circunstancias siguientes:

a) Entrada en vigor de algún instrumento de ordenación territorial o de planeamiento con ámbito superior al del municipio en el que se prescriba la revisión o cuyo contenido la haga necesaria.

b) Circunstancias sobrevenidas cuya entidad sea suficiente para motivar la adopción por el Ayuntamiento Pleno de nuevos criterios generales sobre la estructura general del territorio propuesta por el plan, derivados de:

- Cambios que afecten sustancialmente a los sistemas generales o a la clasificación del suelo.

- Constatación de divergencias importantes entre el marco socioeconómico, de población y de actividad tomado como hipótesis en el plan, y la evolución real del municipio.

- Agotamiento de la capacidad del suelo, o constatación de excesos o desequilibrios en la ocupación de los suelos previstos.

3. Estas circunstancias de revisión se entienden sin perjuicio de las facultades de la Corporación para establecer motivadamente nuevos criterios de ordenación del territorio municipal que exijan revisión del plan.

4. A partir de la entrada en vigor del plan, se efectuarán estudios periódicos del estado de ejecución de las actuaciones previstas, que se someterán a la Corporación. A la vista de dichos estudios y de sus conclusiones, se resolverá lo que proceda en relación con la programación de actuaciones o, en su caso, con la modificación o revisión del plan.

Artículo 1.1.5. Modificaciones del plan

1. Se consideran modificaciones del plan los supuestos de alteración de sus determinaciones que no se incluyan en el concepto de revisión, y, en general, aquellos que afecten a la clasificación del suelo o a la estructura general y orgánica del territorio de manera localizada y aislada, y no globalmente.

2. Su formulación corresponde al Ayuntamiento; deberá incluir los siguientes contenidos:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia, así como de su coherencia con el resto de las determinaciones del plan.

b) Análisis de sus efectos sobre el territorio, estudio de sus efectos sobre el conjunto de la ordenación y razonamiento de los motivos por los que no es necesaria la revisión.

c) Definición de las nuevas determinaciones con el mismo grado de precisión que tuvieran las que se sustituyen.

3. No tendrán consideración de modificaciones del plan general:

a) La concreción de parámetros urbanísticos y los ajustes locales y justificados en delimitaciones de ámbitos dentro de los márgenes que las normas atribuyen al planeamiento de desarrollo, aunque dichos ajustes afecten a la clasificación

del suelo, siempre que ello no suponga reducción de suelos de destino público que hayan sido expresamente delimitados o cuantificados por el plan.

b) Las modificaciones de los planes de desarrollo anteriores al plan y recogidos en él, cuando correspondan a determinaciones propias del planeamiento de desarrollo de que se trate, y siempre que se produzcan antes de la recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización de la última de sus unidades de ejecución, o, si es mayor este plazo, de la conclusión del plazo previsto por el plan para la realización de la edificación..

c) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que contiene el plan cuando expresamente se prevé en estas normas que puedan llevarse a cabo mediante planes especiales.

d) Las modificaciones del catálogo de edificios derivadas de la aprobación o modificación de planes especiales de protección de conjuntos históricos

Por ello, se estima que, en el presente caso, la entidad de la cuestión planteada, relativa a un cambio puntual de categoría de una pequeña franja de 347,25 m² de suelo urbano no consolidado que pasará a quedar incluida dentro del suelo urbano consolidado como espacio libre privado, no conlleva la redacción de un documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, puesto que en modo alguno se altera la estructura general y orgánica del territorio, ni se introducen variaciones en la clasificación del suelo de un modo global.

A la vista de lo anterior y en función de los fines que se expondrán en el siguiente apartado, se promueve una Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza que acoja un cambio de categoría en una pequeña porción de suelo clasificada actualmente como suelo urbano no consolidado, tal y como puede apreciarse en el plano incorporado al apartado III.2 del Anexo, al objeto de adecuar el planeamiento a la realidad física de los terrenos.

I.4. FINES Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

Porción de terreno incluida dentro de una unidad constructiva independiente clasificada como suelo urbano consolidado.

Tal y como se anunciaba en el apartado anterior, se promueve un cambio puntual del Plan General referente a la categoría de una pequeña franja de 347,25 m² de suelo urbano no consolidado que pasará a quedar incluida dentro del suelo urbano consolidado, como espacio libre privado.

La calificación del ámbito de 347,25 m² dentro del suelo urbano consolidado tiene una clara motivación como consecuencia de las circunstancias físicas y constructivas existentes, por tratarse de una pequeña porción que constituye parte de un conjunto residencial configurado como una comunidad edificada y cerrada, integrante de una unidad constructiva y funcional independiente y autónoma.

En concreto, el estudio topográfico de los terrenos ha revelado que existe una franja que forma parte de una de las manzanas que dan fachada a la calle del Chan y que, en la actualidad, se halla incluida dentro de la urbanización contigua por medio de un cerramiento donde queda ubicada una edificación y una piscina, con un claro carácter de espacio libre privado al servicio de la comunidad de propietarios.

Asimismo, conviene aclarar que la propuesta de inclusión de la franja de 347,25 m² dentro del suelo urbano consolidado, dado su carácter de espacio libre privado al servicio del conjunto residencial, no implica en modo alguno un aumento de edificabilidad respecto del aprovechamiento actual.

Por ello, se entiende adecuado promover la modificación del Plan General a fin de atribuir a la citada porción de terreno la misma calificación que al resto de la unidad constructiva a la que pertenece, si bien cabe recordar que, constituyendo un espacio libre privado, carece de edificabilidad

Clase de suelo	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbano consolidado
Superficie	347,25 m ²	347,25 m ²
Aprov. medio	0,59 m ² /m ²	-----
Coef. edificabilidad	-----	0,00 m ² /m ²