

Expediente 359000/2017

ASUNTO: Modificación aislada nº 94 del Plan General de Ordenación Urbana, cambio de calificación y ordenación de la parcela 33.10 (antiguos depósitos) para ampliación del parque Pignatelli.

AL GERENTE DE URBANISMO

OBJETO DE INFORME

El presente informe se emite al objeto de avanzar en la tramitación y, si así se acuerda, proceder a la aprobación definitiva del expediente de propuesta de modificación aislada nº 94 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, cuyo objeto es suprimir la calificación de equipamiento público de infraestructura que actualmente corresponde a los antiguos depósitos de agua de la ciudad situados al inicio del paseo Cuéllar, en desuso desde el año 2005, y fijar para esta parcela una nueva ordenación que permita la ampliación del parque Pignatelli colindante hasta prácticamente duplicar su superficie) y obtener parcelas de equipamiento público, intruduciendo también una hilera de viviendas, en parte destinadas a promoción pública de alquiler y en parte en régimen libre, en la zona recayente a la calle Guallar.

RELACIÓN DE ACTUACIONES

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de octubre de 2017, se adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar con carácter inicial la modificación aislada nº 94 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de menor entidad, con el objeto de asignar una nueva ordenación a la parcela de equipamiento público 33.10, correspondiente a los antiguos depósitos de Torrero, sin utilidad en la actualidad, permitiendo esta nueva ordenación satisfacer necesidades públicas como la ampliación del parque Ramón Pignatelli, sito en el paseo Cuellar, y la obtención de dos nuevas parcelas de equipamiento público, conforme al proyecto redactado de oficio por la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano de octubre de 2017.

En el proyecto que se presente para la aprobación definitiva se elevará la edificabilidad material destinada al uso de viviendas a 10.600 m², de los cuales se destinarán a vivienda libre 7.900 m², con un resultado de 77 viviendas y a vivienda protegida de promoción pública en alquiler 2.700 m², con un resultado de 30 viviendas. Las parcelas destinadas a vivienda se alinearán con la calle de Santiago Guallar, añadiéndose a las previstas en el proyecto de 18 de octubre de 2017 una parcela de unos 1.000 m² de superficie, situada en la esquina sudoeste del ámbito.

SEGUNDO.- Someter el expediente a información pública durante el plazo de un mes, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 85.3 y 57 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, mediante edicto a publicar en la sección provincial correspondiente del Boletín Oficial de Aragón, según dispone la Disposición Adicional Quinta del citado cuerpo legal.

Expediente 359000/2017

TERCERO.- Solicitar informe a los servicios y organismos citados en el informe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de 18 de octubre de 2017.

CUARTO.- Finalizado el periodo de información pública y emitidos los informes solicitados, de conformidad con el procedimiento regulado en el artículo 85.3 de la Ley de Urbanismo de Aragón para las modificaciones de menor entidad de los planes generales, se resolverá lo que proceda sobre la aprobación definitiva, visto que por acuerdo del Gobierno de Aragón de fecha 22 de octubre de 2013, se ha procedido a la homologación del Ayuntamiento de Zaragoza para que la intervención autonómica en el planeamiento derivado y modificaciones de menor entidad del Plan General sea facultativa.

QUINTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 77.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el presente acuerdo de aprobación inicial determinará la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición que pudieran verse afectadas por la modificación en curso.

SEXTO.- En el acuerdo de aprobación definitiva de la presente modificación del planeamiento general, se resolverá que el Ayuntamiento de Zaragoza transmitirá preferentemente -mediante el procedimiento legal oportuno- el suelo objeto de la modificación aislada número 94 del PGOU a título de permuta con la obra edificada futura. Como contraprestación a la cesión del suelo, el cesionario se obliga a urbanizar el área objeto de permuta y a construir los equipamientos públicos incluidos en la memoria de la citada modificación.

SÉPTIMO.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones oportunas tendentes a la resolución del presente acuerdo.

Tras la adopción del acuerdo de aprobación inicial y previa incorporación al expediente de la nueva ficha donde se incorporan las rectificaciones derivadas de las actuaciones de los grupos municipales, se abre el periodo de información pública, durante el plazo de un mes, mediante la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza número 262 de fecha 15 de noviembre de 2017, así como publicación en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento de Zaragoza el 8 de noviembre.

Durante el periodo de información pública han presentado alegaciones en el Registro General el Partido Animalista Contra el Maltrato Animal (PACMA) y D. Jesús Acín Boned, según consta en la diligencia expedida por el Director de Servicios de Información y Organización de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 20 de diciembre de 2017.

Se han recibido los informes solicitados a la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico Artístico y el Servicio Técnico de Infraestructuras y del Departamento de Conservación y Explotación de Infraestructuras, que manifiestan que no tienen ninguna objeción al proyecto presentado. Se solicitó también informe al Servicio de Parques y Jardines, sin que conste su emisión. Como se indicaba en el anterior informe de este Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, el proyecto de urbanización a redactar en estos terrenos, en el que se preverán las actuaciones a desarrollar con mayor precisión, se remitirá de nuevo a informe de estos servicios municipales.

Finalmente, no fue necesario solicitar informe al órgano autonómico sobre la exención de vivienda protegida en este ámbito, ya que a consecuencia de la solicitud de

Expediente 359000/2017

voto particular de los grupos municipales PSOE, CHA y ZEC el proyecto resultante de las enmiendas de los grupos municipales destinaba a vivienda protegida de promoción pública en alquiler 2.700 m² edificables, equivalentes a 30 viviendas.

El Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación ha emitido informe de 19 de enero de 2018 en relación con las alegaciones presentadas.

Se ha redactado por la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano un nuevo proyecto, fechado en enero de 2018, que incorpora las rectificaciones que se introdujeron en el acuerdo de aprobación inicial a consecuencia de los votos particulares de los grupos municipales.

ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES

A/ Alegación formulada por el Partido Animalista Contra el Maltrato Animal:

Se presenta en fecha 8 de noviembre de 2015 por D^a Silvia Barquero Nogales y da lugar al expediente 1294934/2017. Hay que informar que otro escrito con el mismo contenido ha dado lugar al expediente 1522364/2017, que se ha remitido a la Unidad de Protección Animal de este ayuntamiento.

La entidad alegante manifiesta que en la zona afectada por esta modificación habita una de las tres colonias felinas más numerosas de la ciudad, protegida por la ordenanza del propio consistorio, y solicita que se le facilite el censo actualizado de dicha colonia y el procedimiento que se va a seguir para garantizar la supervivencia y posterior reubicación de los animales en un entorno de las mismas características que el actual y que, en caso de no poder proporcionar esta reubicación se paralice y suspenda el proyecto.

Se añade en la alegación que el proyecto se considera un “despropósito” porque la construcción de un parque que linda con otro “no parece una necesidad prioritaria para el barrio” y se manifiesta el desacuerdo con los criterios de diseño de este parque, además de considerar que la proyección de viviendas nuevas en esta zona, cuando en Zaragoza hay barrios enteros abandonados, como Arcosur, no resulta procedente.

Por último, se hace referencia a la responsabilidad del Ayuntamiento de Zaragoza en relación con las colonias protegidas de felinos, con cita de artículos de la ley 11/2003 de protección animal en la comunidad autónoma de Aragón y de la ordenanza municipal sobre la protección, tenencia responsable y venta de animales de este ayuntamiento.

En consecuencia con lo expuesto, se suplica en el escrito que *se suspenda y revoque cualquier licencia o autorización de construcción de un nuevo parque Pignatelli.*

En contestación a la alegación formulada, se informa lo que sigue.

El censo actualizado de la colonia felina actualmente ubicada en este ámbito podrá ser facilitado a la entidad alegante por la Unidad de Protección Animal.

Expediente 359000/2017

En cuanto a las medidas previstas para la supervivencia y reubicación de los animales, hay que tener en cuenta que en este procedimiento de modificación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana se altera la calificación del terreno, que deja de ser equipamiento de infraestructura en su totalidad para pasar a ser zona verde, en su mayor parte, con dos bandas de equipamiento y una franja destinada al uso residencial.

Este cambio de calificación es una decisión discrecional que el Ayuntamiento Pleno ha aprobado inicialmente, por unanimidad, tras la realización de un proceso participativo, a la vista de un proyecto redactado de oficio y con base en los informes favorables emitidos. Será el Ayuntamiento Pleno el que decidirá también en última instancia sobre la aprobación definitiva del proyecto, debiendo pronunciarse expresamente sobre las alegaciones presentadas y ponderando los distintos intereses concurrentes. En este sentido, hay que informar que en la Memoria Justificativa del proyecto constan las razones por las que se plantea la reordenación de este espacio en desuso, aludiendo al déficit de dotaciones públicas de la zona y a los expolios, allanamientos y ocupaciones de las instalaciones, y que el mantenimiento de los terrenos en su estado actual de desuso no ha sido solicitado por ninguna otra entidad, ni por los ciudadanos, en el proceso participativo que se ha seguido, en el que sí que se ha solicitado por las juntas vecinales de San José, Torrero y Universidad y por todos los participantes la ampliación de esta zona verde, que da servicio a tres barrios y la implantación de equipamientos públicos al servicio de los ciudadanos. Hay que observar que, tras el proceso participativo y la difusión en medios de comunicación del proyecto, no se han formulado alegaciones en contra de las previsiones de zona verde y equipamientos que incorpora el proyecto, lo que resulta significativo y avala la decisión planteada en el proyecto sometido a aprobación inicial.

No obstante, hay que tener en cuenta que el cambio de calificación no autoriza el inicio inmediato de obras en esta zona, ya que previamente deberá redactarse, tramitarse y aprobarse el proyecto de urbanización que es necesario para la ejecución del planeamiento en estos terrenos, período de tiempo durante el cual podrán concretarse las medidas a adoptar con respecto a la colonia felina.

El Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación ha adelantado que, cuando se inicien esas obras, los animales quizá podrían permanecer durante un tiempo en la parcela de equipamiento 33.27, ya que su edificación no se prevé inmediata, y buscar en ese período una alternativa para la colonia, no reponiendo aquí ejemplares. No obstante, tal como se añade en el informe, que para que esta solución sea viable podría ser necesaria la autorización de núcleo zoológico, conforme a lo dispuesto en el artículo 22.1 de la ley de protección animal de Aragón y en el artículo 2.2 del Decreto 181/2009 del Gobierno de Aragón.

Por todo lo expuesto, se entiende que si el Ayuntamiento Pleno entiende conveniente aprobar con carácter definitivo la modificación de planeamiento en trámite ponderando todos los intereses afectados, procede resolver la alegación del Partido Animalista Contra el Maltrato Animal en el sentido expuesto en este informe y en el del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, remitiendo a un momento posterior el traslado de la información relativa al censo actual de la colonia felina y la concreción de las medidas de reubicación de los animales, que se podrán concretar en el expediente que se tramita con esta finalidad ante la Oficina de Protección Animal (expediente 1522364/2017).

Expediente 359000/2017

B/ Alegación formulada por D. Jesús Acín Boned:

El alegante es propietario de una parcela situada en la calle Maestro Estremiana, que está edificada y cuya parte trasera está afectada por una nueva alineación que, con el objeto de conectar esta calle con la calle Guallar, se introdujo ya en el Plan General de Ordenación Urbana de 1986, y se reiteró en el actual Plan General de Ordenación Urbana del año 2001. La alineación no afecta al edificio construido sobre la parcela.

Esta situación es muy anterior a la tramitación de esta Modificación 94 del PGOU, como se refleja en el plano de "Planeamiento Actual" del proyecto, en el que se grafía la conexión ya prevista de las dos calles tanto en el plano de Estructura Urbanística en su versión actual, como en el plano de Calificación y Regulación de Suelo, trasladando en ambos casos una determinación ya vigente antes de la tramitación de esta modificación de planeamiento general. Por esta razón, los planos de nueva ordenación se limitan a reproducir esta determinación, sin introducir ninguna variación.

La manifestación del alegante relativa a la inutilidad de esta conexión viaria es contraria al criterio de los servicios técnicos municipales, que la consideraron necesaria en su día, desde el año 1986, y la han mantenido en la revisión del PGOU que se llevó a cabo en el año 2001. El Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación ha informado en relación con esta alineación que *parece imprescindible*.

Por lo expuesto, en relación con la calificación de esta nueva alineación, siendo la actuación municipal de carácter discrecional y a la vista del criterio de los servicios técnicos municipales, no procede introducir en este procedimiento ninguna modificación. Hay que reiterar que el proyecto de Modificación Aislada 94 del PGOU no efectúa ningún cambio en este sentido con respecto al PGOU, sino que se limita a mantener las determinaciones vigentes.

En cuanto a la gestión de esta nueva alineación, en el proyecto de Modificación Aislada 94 no se ha incluido el suelo afectado en el área de intervención que se delimita, por lo que su obtención -cuando se tramite- deberá llevarse a cabo de forma asistemática, mediante expropiación, de acuerdo con la posibilidad expresamente prevista para el suelo urbano consolidado en el texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón (artículo 190). Por esta razón, el proyecto de Modificación Aislada 94 del PGOU no incluye la obtención del suelo entre sus determinaciones.

En cuanto a los costes de ejecución de obras, el proyecto distingue las obras de urbanización externa e interna necesarias para la incorporación a la ciudad del recinto de los depósitos (2.357.775,00 euros) y, en capítulo aparte, relativo a la urbanización exterior, se valoran las obras de pavimentación y renovación de la calle Guallar, que tampoco está incluida en la unidad de ejecución, y la partida prevista para la posible conexión de esta calle con la calle Maestro Estremiana (155,0000 euros) por si en el momento de ejecución del planeamiento el terreno estuviera ya obtenido.

Por todo lo expuesto, salvo mejor criterio no se aprecian razones para suprimir la nueva alineación que afecta a la parcela del alegante, que está fijada desde el año 1986, se mantuvo en el PGOU de 2001 y que se considera imprescindible en el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 19 de enero de 2018. La obtención de este terreno se llevará a cabo, cuando proceda, mediante expropiación, tal como admite el artículo 190 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón.

Expediente 359000/2017

OTORGAMIENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Publicado el acuerdo de la aprobación inicial, comunicado el acuerdo conforme establecía el apartado tercero del mismo, informadas las alegaciones y finalizado el periodo de información pública, no se aprecia inconveniente en continuar su tramitación hasta alcanzar su aprobación definitiva.

En aplicación de lo dispuesto en los artículos 85.2 y 57.7 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (competencia que reitera el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local), 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.

Corresponderá por tanto adoptar el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación aislada nº 94 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza al Pleno de la Corporación, y, en aplicación de lo establecido en el artículo 123.2 de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local, tras la modificación efectuada por la Ley 57/2003 de medidas para la modernización del gobierno local, el acuerdo se adoptará por mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno, y, por lo tanto, en virtud del artículo 122.5, apartado e).2º, de la LBRL, será preceptivo el asesoramiento legal del secretario.

Uno de los efectos de la aprobación definitiva, al amparo del artículo 78.3 del TRLUA, es el levantamiento de la suspensión de licencias de parcelación, edificación y demolición, que fue decretada en el acuerdo de aprobación inicial de la modificación de Plan General.

El acuerdo de aprobación definitiva que, en su caso, se adopte, deberá ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que en su apartado 2º dispone que *“serán objeto de publicación en el diario oficial correspondiente cuantas resoluciones y acuerdos deban serlo conforme a la legislación del procedimiento administrativo común y, en todo caso, ..., los acuerdos de aprobación definitiva de planes y demás instrumentos urbanísticos y el texto íntegro de cualesquiera normas urbanísticas y Ordenanzas de edificación”*.

Igualmente, en aplicación del artículo 3 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, 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, vigente en virtud de la Disposición Derogatoria Primera del TRLUA, deberá remitirse copia de los documentos integrantes de la modificación del instrumento de planeamiento a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, pero, en este caso, como se trata de una modificación de Plan General de capital de provincia, se considera que la remisión de la documentación deberá remitirse al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

Por último, de acuerdo con el artículo 145 del Decreto 52/2002 de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento autonómico de Planeamiento, también vigente, el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación aislada nº 142 del documento de

Expediente 359000/2017

Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza se inscribirá en el libro registro de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Este informe se somete a mejor consideración fundada en Derecho así como al criterio discrecional del órgano al que procede acordar su aprobación definitiva.

I C. de Zaragoza, a 19 de enero de 2018.

LA JEFATURA DEL SERVICIO DE
ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA,

Fdo.: Edurne Herce Urzaiz.

Visto el contenido del presente informe y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122.5.e).2º de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, artículo 120 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón y el artículo 173 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, se suscribe el mismo por la Secretaría General.

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,

Fdo.: Luis Jiménez Abad.