

**1.438.880/2010**

**ASUNTO.-** Plan Especial de la Estepa y el Suelo No Urbanizable del sur del término municipal de Zaragoza.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2008, aprobó por unanimidad la siguiente moción, presentada por el grupo municipal mixto (Izquierda Unida):

*“Primero: El Ayuntamiento de Zaragoza, de acuerdo con lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana, en el Plan Estratégico de Ebrópolis y en la Red Natura 2000, iniciará los trámites mediante la figura de planeamiento que sea más adecuada, para la creación de un parque estepario incluyendo zonas de estepa de alto valor ecológico del municipio de Zaragoza.*

*Segundo: El Ayuntamiento de Zaragoza promoverá dentro de la estructura ya existente de la Agenda Local 21, un grupo de trabajo formado por el propio Ayuntamiento y los municipios del entorno, en coordinación con el Gobierno de Aragón, en el que también se facilite la participación del tejido ecologista y vecinal, para la definición de los espacios de la estepa compartidos con los municipios de su entorno”.*

De acuerdo con ello, se licita contrato menor de servicios de consultoría para la realización de la asistencia técnica “Estudio territorial, patrimonial y ambiental de las estepas del sur de Zaragoza”.

Dicho contrato es adjudicado a “eid Consultores”, que formula el denominado “Plan Especial de la Estepa y el Suelo No Urbanizable del sur del término municipal de Zaragoza”, que este Servicio Jurídico procede a informar en lo que es materia de su competencia, como complemento al informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación en fecha 13 de enero de 2012.

Este Plan Especial es de los llamados de protección del medio ambiente, en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, amparado en el artículo 64.1.b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Su procedimiento de aprobación es el establecido para los Planes Parciales de iniciativa municipal en el artículo 57, al que remite el artículo 64.2 de la L.U.A.

El ámbito del Plan Especial comprende, según se expone en el apartado 2 de la memoria, todos los suelos no urbanizables protegidos situados al sur del Canal Imperial de Aragón en el término municipal de Zaragoza, con una superficie de 33.526 Ha.

La documentación digital que se acompaña al Plan Especial no se puede superponer con precisión sobre los planos del Plan General. No se ha podido comprobar por ello si el ámbito del Plan Especial se circunscribe exclusivamente al término municipal de Zaragoza, como se indica en la memoria. Hay que destacar en este sentido que conforme al plano I.8.3 hay en el ámbito una porción de suelo que es propiedad del Ayuntamiento de El Burgo del Ebro.

**1.438.880/2010**

Los planos del Plan Especial se representan sobre ortofoto. En aplicación del artículo 2.2.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, los planos deben venir referidos a la cartografía municipal, y superpuestos sobre los planos del PGOUZ.

Se señala en el apartado 11.2 de la memoria que el ámbito del Plan Especial se divide en tres zonas:

- Zona A. Incluye las mejores zonas seleccionadas en el Avance del Plan Especial de la Estepa y un sector que destaca por sus valores de vegetación y paisaje, situado a los pies de La Muela, a caballo de la divisoria de aguas, entre el límite sur del término y el vértice de Santa Bárbara.

En esta zona A se propone aplicar íntegramente los principios y objetivos de conservación y el ordenamiento propuesto.

- Zona B. Zona de amortiguación que rodea la anterior.

Aquí el ordenamiento propuesto está dirigido a evitar acciones que alteren o afecten a la zona A.

- Zona C. Suelo No Urbanizable Genérico (SNUG): Resto del ámbito del Plan.

Resto del territorio, en el que se aplicará la regulación actual del PGOU de Zaragoza en sus propios términos.

Esta zonificación se representa en el plano O.3.

Tal y como establece el artículo 6.1.1 de las Normas Urbanísticas, en los planos del Plan General, todo el suelo no urbanizable especial está dividido en categorías sustantivas, correspondiendo una y sólo una a cada suelo.

A las categorías sustantivas pueden superponerse una o más categorías adjetivas, que establecen limitaciones adicionales. La regulación aplicable será la resultante de aplicar simultáneamente las condiciones establecidas en todas ellas.

Del mismo modo, dentro del suelo no urbanizable genérico se distinguen cuatro categorías sustantivas.

Cuando una categoría adjetiva de protección se superponga a un suelo no urbanizable genérico, éste adquirirá la consideración de suelo no urbanizable especial.

Se expone en la memoria que los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial se clasifican en el Plan General como suelo no urbanizable especial, con distintas categorías sustantivas. En el plano O.3 deberían grafarse las categorías sustantivas y, en su caso adjetivas, que se superponen sobre las tres zonas definidas en el Plan Especial (A, B y C).

En función de cada tipo de suelo, regulan las Normas Urbanísticas del Plan General los usos admitidos. La regulación de usos contenida en el Plan Especial debe desarrollar o complementar, pero en ningún caso contravenir, la normativa

**1.438.880/2010**

prevista en el Plan General para las distintas categorías sustantivas y adjetivas de suelo no urbanizable especial.

Hay que precisar también a este respecto que en la regulación de usos contenida en el apartado 12 de la memoria del Plan Especial se observa cierta indeterminación, con la consecuente inseguridad jurídica. El instrumento de planeamiento debe incorporar unas normas urbanísticas, que contengan la regulación detallada de cada una de las zonas ordenadas.

La zona C se califica como suelo no urbanizable genérico, modificándose la calificación contenida en el Plan General de estos suelos como suelo no urbanizable especial. Ello no puede admitirse. Un instrumento de planeamiento de desarrollo, como es el Plan Especial, no puede en modo alguno calificar suelo en contra de las determinaciones del Plan General.

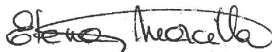
Además, según informa el Servicio Técnico, en el PGOUZ no existe como tal el suelo no urbanizable genérico abierto. Como hemos visto, los suelos no urbanizables genéricos deben encuadrarse en una las cuatro categorías previstas.

En el Plan Especial se propone definir una red de caminos de acceso y uso público. En los planos de ordenación O.4 se realiza una propuesta de red estructurante de caminos que permite el acceso a las distintas zonas, distinguiéndose en tales planos los caminos de propiedad municipal y los que no lo son.

Advertir finalmente a este respecto, que el instrumento de planeamiento no resuelve o adjudica titularidades, por lo que en este punto el Plan Especial no sería vinculante.

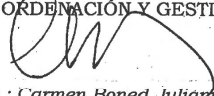
I.C. de Zaragoza, a 19 de enero de 2012.

LA LETRADO



Fdo.: Elena Marcilla Serrano.

Conforme,  
LA LETRADO-JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO  
DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA



Fdo.: Carmen Boned Julián.