



elburgodeebro@chunta.com
chaburgo.wordpress.com
www.chunta.com/burgo

D. Juan Carlos Velasco Pollo, Concejal del Grupo Municipal Chunta Aragonesista (CHA), ante ese Excelentísimo Ayuntamiento comparece y expone:

Que mediante el presente escrito viene a comparecer en el expediente municipal relativo a la aprobación inicial del Plan Parcial del sector R-1, del Plan General de Ordenación Urbana de El Burgo de Ebro, actualmente en fase de información pública y a formular las siguientes

Alegaciones

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con fecha 14 de diciembre de 2007, acordó aprobar inicialmente el Plan Parcial del sector R-1, del Plan General de Ordenación Urbana de El Burgo de Ebro, si bien a reserva de la aplicabilidad al mismo del Decreto-ley 2/2007, de 4 de diciembre, por el que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007.

Como datos básicos del referido Plan Parcial, según el cuadro resumen de superficies y características incorporado al mismo, está prevista la construcción de un total de 172 viviendas, de las que 138 lo serán libres y 34 protegidas. Esto supone una edificabilidad residencial total de 14.620 m² correspondiente 11.730 m² a residencial libre y 2.890 m² a residencial VPA. Por tanto, la reserva de suelo para vivienda protegida supone un 19,76 % sobre el total de la edificabilidad residencial prevista por el Plan Parcial.

A los efectos de determinar si el Plan Parcial del Sector R-1 cumple todos los requisitos exigidos por la legislación de referencia resulta indispensable determinar cual era ésta en el momento en el que se procedió a la aprobación inicial del mismo ya que esto, como se verá, tendrá efectos decisivos a la hora de determinar el régimen de reservas de suelo destinado a VPA.

El Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón, establece en su disposición final segunda que ese Decreto-ley entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Aragón. Dado que la publicación se produjo el día 7 de diciembre de 2007 es evidente que dicho Decreto-ley entró en vigor el día 8 de diciembre de 2007.

La aprobación inicial del Plan Parcial del Sector R-1, del PGOU de El Burgo de Ebro se produjo mediante acuerdo plenario en sesión celebrada el 14 de diciembre de 2007, y por lo tanto posteriormente a la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

La Disposición Transitoria Tercera del Decreto-ley 2/2007 establece que

“Los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de este Decreto-ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias cuarta, sexta y novena”.

En concreto la disposición transitoria novena, establece en su apartado c) que

“en el suelo urbanizable cuya ordenación pormenorizada no hubiese sido definitivamente aprobada antes de la entrada en vigor de este Decreto-ley se aplicará el régimen de reservas establecido en el mismo.

De todo lo expuesto resulta claro que la aprobación inicial del Plan Parcial del Sector R-1 se produjo posteriormente a la entrada en vigor del Decreto-ley 2/2007, y lo que es más claro, que la ordenación pormenorizada de ese suelo no había sido aprobada definitivamente a la entrada en vigor del mismo, por lo que el Decreto-ley 2/2007 era normativa de aplicación para la aprobación inicial del Plan Parcial del Sector R-1.

El Decreto-ley 2/2007 ha introducido importantes modificaciones tanto en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, como en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida. En el caso que nos ocupa resulta fundamental la modificación del artículo 5 de Ley 24/2003, que regula la reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas.

De esta forma el artículo 5 de la Ley 24/2003, según la redacción dada por el Decreto-ley 2/2007 establece que

“Los Planes Generales de Ordenación Urbana y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento de desarrollo, deberán establecer, en sectores o unidades de suelo urbano no consolidado o urbanizable cuyo uso característico sea el residencial, las siguientes reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas habilitando a la Administración para tasar su precio o renta:

b) En los municipios con población de derecho superior a tres mil habitantes en todo caso, en los que establezcan los planes de vivienda aprobados por el Gobierno de Aragón, así como, mediando acuerdo del Consejero competente en materia de vivienda, en los municipios que por su relevancia territorial lo requieran, los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.”

La diferencia fundamental entre esta redacción del artículo 5 de la Ley 24/2003 y la redacción vigente hasta la modificación introducida por el Decreto-ley 2/2007 es que la anterior establecía en el mismo artículo 5.b) la necesidad de reservar para la construcción de viviendas protegidas los terrenos equivalentes, al menos, al veinte por ciento de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable mientras que

en la actualidad esa exigencia se ha visto elevada al treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista.

Resulta por último necesario determinar si este artículo 5.b) de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida es aplicable al municipio de El Burgo del Ebro. Para ello será necesario acudir al Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009. En concreto la Disposición Adicional Tercera de este Decreto 225/2005 establece que a los efectos establecidos en la letra b) del artículo 5 LARG 2003\392 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, se declaran municipios de relevancia territorial, obligados en consecuencia a realizar las reservas mínimas establecidas en el citado precepto, los siguientes...Y en concreto dentro de la relación de los municipios afectados en la provincia de Zaragoza se incluye El Burgo de Ebro.

A mayor abundamiento cabe indicar que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza ha tenido ya ocasión de pronunciarse con contundencia sobre un caso similar relativo al Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable No Delimitado "La Corona", uso residencial, de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Cadrete. En acuerdo adoptado en sesión de 21 de diciembre de 2007 (BOA de 13 de febrero de 2008) la CPOT informó de manera parcialmente desfavorable ese plan parcial por considerar que le era de aplicación la obligación de reservar el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para vivienda protegida. Y ello por considerar que el plan parcial no había sido objeto de aprobación definitiva a la entrada en vigor del Decreto-ley 2/2007. Es importante señalar que mientras en el caso de Cadrete no se había producido la aprobación definitiva del plan parcial, en el Plan Parcial del sector R-1 de El Burgo de Ebro ni siquiera se había producido la aprobación inicial del mismo a la entrada en vigor de ese decreto-ley.

Como conclusión de todo lo señalado hasta ahora queda claro:

Que el Plan Parcial del sector R-1, del Plan General de Ordenación Urbana de El Burgo de Ebro se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con fecha 14 de diciembre de 2007.

Que el Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, entró en vigor el día 8 de diciembre de 2007 y por lo tanto era normativa vigente aplicable en el momento de la aprobación inicial del Plan Parcial del sector R-1.

Que resulta de aplicación al municipio de El Burgo de Ebro la declaración de municipio de relevancia territorial, obligado a realizar las reservas mínimas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida.

Que el Plan Parcial del sector R-1, tal como ha sido aprobado inicialmente, establece una reserva de suelo para vivienda protegida del 19,76 % sobre el total de la edificabilidad residencial prevista por el Plan Parcial.

Que sin embargo la normativa vigente y aplicable en el momento de aprobación inicial de ese plan parcial exigía que la reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas lo fuese de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable, por lo que el Plan Parcial del sector R-1 incumple esta exigencia.

Por todo lo expuesto

Solicito

Al Excmo. Ayuntamiento de El Burgo de Ebro, que habiendo presentado este escrito, se sirva admitirlo, teniendo por efectuadas las manifestaciones que en el mismo se contienen y por evacuado en tiempo y forma el presente escrito de ALEGACIONES a la aprobación inicial del Plan Parcial del sector R-1, del Plan General de Ordenación Urbana de El Burgo de Ebro. Y en su virtud, y tras los trámites administrativos y legales oportunos se incorpore al Plan Parcial del sector R-1, del Plan General de Ordenación Urbana de El Burgo de Ebro, antes de su aprobación definitiva, una reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas equivalentes al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista en dicho plan parcial.

En El Burgo de Ebro, a 11 de marzo de 2008

El Concejal,
Juan Carlos Velasco Pollo