

MARÍA JOSÉ SEGURA VAL SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ZARAGOZA.**CERTIFICO:**

Que en la Minuta del Acta de la sesión celebrada por la **Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza** el día **27 de DICIEMBRE de 2006**, figura entre otros, el siguiente **ACUERDO:**

ILLUECA: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. COT 2006/265.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza adoptó Acuerdo relativo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca en sesión de 29 de junio de 2006, con el siguiente tenor literal:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente y de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbana de Illueca con excepción de lo establecido en el apartado SEGUNDO del presente Acuerdo, en las determinaciones del mismo relativas al Suelo Urbano Consolidado, conforme se determina en el artículo 42 de la Ley Urbanística de Aragón, y en el artículo 64.3.d) del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística de Aragón, debiéndose completar la documentación aportada en los siguientes reparos que se aportaran en un Texto Refundido a efectos de la publicación de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas conforme se establece en el artículo 68 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón:

- *Falta de justificación del estándar de zonas verdes sistema general, conforme se determina en el artículo 33 c) de la Ley Urbanística de Aragón.*
- *Falta de justificación de la suficiencia de las infraestructuras y sistema general de zonas verdes y equipamientos para la población prevista, a la vista de lo analizado respecto de la definición de la densidad en las unidades de ejecución en Suelo Urbano no Consolidado.*
- *Se deberán incorporar en las fichas correspondientes, los plazos y prioridades de desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, conforme se establece en el artículo 37 b) de la Ley Urbanística de Aragón y en la parte expositiva del presente Acuerdo.*
- *Deberá de corregirse la superficie de los sectores y el aprovechamiento medio de los mismos conforme a lo establecido en el apartado SEGUNDO del presente Acuerdo*
- *Se deberá clasificar las vías pecuarias y los montes de utilidad pública y consorciados como Suelo no Urbanizable Especial, modificando la superficie afectada de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.*
- *Es necesario acotar los usos admitidos en el Suelo no Urbanizable conforme se establece en el informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental*
- *Corregir las determinaciones de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas conforme a lo establecido en la parte expositiva del presente Acuerdo.*

SEGUNDO.- Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca, conforme se establece en el artículo 43 de la Ley Urbanística de Aragón y 64.3d) 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, en las siguientes áreas y determinaciones, sin que se considere necesario la apertura de un nuevo periodo de información pública sin perjuicio de la valoración municipal:

1. *El Suelo Urbano no Consolidado en tanto no se complete la documentación aportada con las siguientes determinaciones:*
 - *Faltaría la justificación de la delimitación de suelo urbano no consolidado, fundado en el criterio de extensión existente de áreas tipológicas y funcionales homogéneas. Asimismo, en las unidades UE 10 (zona sur) y 13 no se considera justificado su carácter de Suelo Urbano*

ya que se plantean en estos terrenos las mismas características de los colindantes pareciendo más justificado su integración en el Suelo Urbanizable Delimitado.

- *En las fichas de las unidades de ejecución se debe introducir la densidad de viviendas por hectárea que se determinan y la zonificación de aplicación. De acuerdo con la densidad resultante, deberá de justificarse la capacidad residencial del Plan y la previsión de sistemas generales definitivos de la estructura general del territorio.*
 - *Se debe incorporar el aprovechamiento medio de las Unidades de Ejecución y Sectores de Suelo Urbano no Consolidado conforme se determina en el artículo 35.2.d) de la Ley Urbanística de Aragón.*
 - *Se deberán incorporar los plazos y prioridades de desarrollo de las Unidades de Ejecución y Sectores de Suelo Urbano no Consolidado, conforme se establece en el artículo 35.2.b) de la Ley Urbanística de Aragón.*
 - *Con relación al Plan Especial conjunto de las unidades 10, 11 A y 11 B, es necesario tener en cuenta la regulación establecida en el artículo 120 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.*
2. *Los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado 4 y 6 y sistemas generales adscritos en tanto no se complete la documentación aportada con las siguientes determinaciones:*
- *La definición del sector de uso residencial 4 se plantea al otro lado de la variante que actualmente delimita el crecimiento residencial existente. El sector 6 se plantea al otro lado del viario previsto de conexión con el polígono industrial existente y que supone, asimismo, plantear un desarrollo en un terreno con importantes pendientes que puede plantear problemas de conexión con el núcleo tradicional a través de un viario de acceso a un suelo de uso industrial. Sin perjuicio de la dificultad en la ubicación en el término municipal de nuevos desarrollos residenciales se considera necesario justificar adecuadamente el modelo en estos dos sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.*
 - *Se trata de terrenos en pendiente planteándose dudas sobre la afección visual y al paisaje de la transformación urbanística de los desarrollos propuestos, que van a ser visibles desde la practica totalidad del municipio.*
 - *Por último, se deben establecer plazos y prioridades de desarrollo de los sectores, considerando que el desarrollo de estos sectores debe posponerse al desarrollo del resto del Suelo Urbanizable Delimitado Residencial así como de las Unidades de Ejecución de uso residencial. Asimismo, es necesario fijar el aprovechamiento medio de todos los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.*
3. *El área de Suelo Urbanizable no Delimitado situada al este del municipio en colindancia con la carretera autonómica en tanto no se complete la documentación aportada con las siguientes determinaciones: se refleja una bolsa de Suelo Urbanizable no Delimitado en la que únicamente se regula el procedimiento y documentación necesaria para la delimitación de sectores. No se establece ni justificación de su previsión ni una mínima ordenación con relación a los usos a implantar. Se debe incorporar la previsión de este suelo en el desarrollo del modelo territorial elegido por el Ayuntamiento y ordenado desde el Plan General de Ordenación Urbana.*
4. *El Catálogo en tanto no se complete la documentación aportada con las siguientes determinaciones: informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.*

TERCERO.- Denegar la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca en el área de Suelo Urbanizable no Delimitado situada al nordeste del municipio, conforme lo establecido en el artículo 64.3.c) 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, por considerar que en esta área el Plan General de Ordenación Urbana no respeta los principios de equilibrio territorial y justificación de la correcta organización del desarrollo urbano, incumpliendo uno de los contenidos generales de un instrumento de planeamiento general: estos terrenos no se integran dentro del proceso urbanístico ni a medio ni a largo plazo ya que no puede

justificarse, con la documentación aportada, su garantía para integrarse en el desarrollo urbanístico de una forma adecuada, por lo que se estima necesario su clasificación como Suelo no Urbanizable, incorporando las determinaciones del informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental con relación a la clasificación como Suelo no Urbanizable Especial de los montes consorciados.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Illueca e interesados".

Con fecha de entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón de 15 de noviembre de 2006 se remite por el Ayuntamiento de Illueca nueva documentación técnica con la solicitud de que se proceda a levantar la suspensión acordada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza y se lleve a cabo la aprobación definitiva.

A la vista de la documentación remitida y de los reparos advertidos por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza se pueden establecer las siguientes determinaciones.

En primer lugar, con relación a los **reparos advertidos en el apartado PRIMERO del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza** de fecha de 19 de junio de 2006 cabe establecer las siguientes consideraciones. Se da cumplimiento a los reparos advertidos haciendo especial referencia a los siguientes:

- *Falta de justificación del estándar de zonas verdes sistema general, conforme se determina en el artículo 33 c) de la Ley Urbanística de Aragón.* Se justifica la previsión de 91.417 m² de zonas verdes destinadas a sistema general de espacios de dominio y uso público que supondrían una dotación de 12,77 m²/h de la cabida máxima residencial del Plan General de Ordenación Urbana que se cifra en 7.161 habitantes (767 viviendas en suelo urbano no consolidado y 891 viviendas en suelo urbanizable delimitado).
- *Se deberá clasificar las vías pecuarias y los montes de utilidad pública y consorciados como Suelo no Urbanizable Especial, modificando la superficie afectada de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.* Se justifica la clasificación como suelo no urbanizable espacial de las vías pecuarias, montes de utilidad pública y consorciados del término municipal así como la clasificación de determinados terrenos antes clasificados como suelo urbanizable no delimitado como suelo no urbanizable genérico.
- *Es necesario acotar los usos admitidos en el Suelo no Urbanizable conforme se establece en el informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental* Se han incorporado las determinaciones del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.
- *Corregir las determinaciones de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas conforme a lo establecido en la parte expositiva del presente Acuerdo.* Se han corregido en su mayoría.

En segundo lugar, con relación a las áreas objeto de **suspensión en el punto SEGUNDO del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza** cabe establecer las siguientes determinaciones.

1. Con relación al Suelo Urbano no Consolidado:

- *Faltaría la justificación de la delimitación de suelo urbano no consolidado, fundado en el criterio de extensión existente de áreas tipológicas y funcionales homogéneas. Asimismo, en las unidades UE 10 (zona sur) y 13 no se considera justificado su carácter de Suelo Urbano ya que se plantean en estos terrenos las mismas*

características de los colindantes pareciendo más justificado su integración en el Suelo Urbanizable Delimitado. Se modifica la delimitación de las unidades de ejecución 10 y 13 en la siguiente forma:

- a) Se modifica el límite de la UE 10 clasificando como suelo urbano no consolidado los terrenos que completan las manzanas existentes y como suelo urbanizable delimitado incluido en el Sector Río Aranda las manzanas de nueva creación situadas al sur de las anteriores.
- b) Se elimina la UE 13 integrándose los terrenos como suelo urbanizable delimitado dentro del Sector Brea.

- *En las fichas de las unidades de ejecución se debe introducir la densidad de viviendas por hectárea que se determinan y la zonificación de aplicación. De acuerdo con la densidad resultante, deberá justificarse la capacidad residencial del Plan y la previsión de sistemas generales definitivos de la estructura general del territorio. Se ha incluido el dato de la densidad de las unidades de ejecución, así como el dato del aprovechamiento medio y los lazos de ejecución y prioridades de las unidades y de los sectores de suelo urbanizable delimitado:*

UE	Superficie m ²	Uso	A.M m ² /m ²	Plazo	Densidad Viv/ha	viv
1	18.636	Industria Neta	0,3903	4 años		
2	7.611	Residencial Baja Densidad	0,9811	8 años	98	182
4	6.288	Residencial Ensanche	1,8152	8 años	98	74
5	7.499	Residencial Ensanche	1,8870	8 años	125	93
6	3.364	Residencial Ensanche	1,9960	8 años	140	47
7	24.432	Industrial Neta	0,8581	4 años		
8	8.499	Residencial Ensanche	1,6133	8 años	133	113
9	7.336	Residencial Ensanche	2,1238	8 años	157	115
10	5.918	Residencial Ensanche	2,3834	4 años	150	88
11 A	5.825	Residencial Ensanche	2,1230	4 años	148	86
11B	3.990	Residencial Ensanche	1,3358	4 años	113	45
14	4.738	Industrial Neta	0,3305	4 años		
						843

- *Con relación al Plan Especial conjunto de las unidades 10, 11 A y 11 B, es necesario tener en cuenta la regulación establecida en el artículo 120 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. Se elimina la necesidad de realizar de forma obligatoria un Plan Especial de Reforma Interior.*

Además, se ha eliminado la UE 3 por considerar que el grado de urbanización actual de los viarios que la delimitan hacen que la consideración adecuada de los mismos sea de suelo urbano consolidado.

2. Con relación a los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado 4 y 6 y sistemas generales adscritos, se ha completado la justificación y criterios de ordenación de ambos sectores de la siguiente forma:

- a) El sector de suelo urbanizable delimitado 4 “tiene como objetivo generar un suelo urbanizable en la zona llana a los pies de la Sierra de la Virgen, de desarrollo a largo plazo. Que pueda absorber una tipología de vivienda unifamiliar de baja densidad vinculada a parcelas con una superficie capaz de contener incluso pequeñas áreas de cultivo, con el fin de impedir la proliferación de casetas y construcciones ilegales en parcelas agrícolas en la falda de la Sierra. Se considera que el desarrollo de este Sector debe posponerse al del resto del suelo urbanizable residencial por los que se ha establecido un plazo de 16 años para su desarrollo”.
 - b) El sector de suelo urbanizable delimitado 6 “constituye un área de extensión de los desarrollos residenciales con una tipología de baja densidad apta para adaptarse a la topografía del terreno que, tal y como se especifica en la ficha correspondiente, deberá concentrarse en las zonas de menos pendiente junto a los viarios interiores (...) y manteniendo las masas arbóreas actuales que se verán incrementadas por la obligación de replantar los espacios públicos y al menos un 30% de los espacios privados, de este modo se consigue que el impacto visual del desarrollo residencial quede minimizado por la inserción de la topografía y por el incremento de la vegetación. Del mismo modo que en el caso anterior, se considera que el desarrollo de este Sector debe posponerse al del resto del suelo urbanizable residencial por los que se ha establecido un plazo de 16 años para su desarrollo”
3. Con relación al área de Suelo Urbanizable no Delimitado situada al este del municipio en colindancia con la carretera autonómica, se elimina. Por el contrario, se clasifica un área de terreno en el nordeste del municipio para usos exclusivos industriales y terciarios a largo plazo. Estos terrenos son, aproximadamente, una cuarta parte de una bolsa de suelo urbanizable prevista en el Plan General de Ordenación Urbana y que fue objeto de denegación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en el Acuerdo de fecha de 29 de junio de 2006. Se justifica que se ha reducido a fin de integrarla en el adecuado desarrollo urbanístico, y se ha ubicado en la parte más próxima al actual polígono de El Arenal de modo que no interfiera con los suelos clasificados como no urbanizables especiales de la zona.

A la vista de lo anteriormente expuesto, cabe establecer las siguientes **determinaciones**. En el Texto Refundido aportado por el Ayuntamiento de Illueca se da cumplimiento a la práctica totalidad de los reparos advertidos por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza. Sin embargo, como consecuencia de la necesidad de completar la documentación relativa a las unidades de ejecución, se observa que a las mismas se les asigna una densidad superior a las 100 viviendas por hectárea (con dos excepciones que se definen 98 viviendas por hectárea). Sin perjuicio de que el casco del municipio es un ejemplo de núcleo denso en comparación con muchos otros municipios de la provincial, con las densidades marcadas no se plantea ningún tipo de transición entre el núcleo denso y los desarrollos perimetrales. Incluso, en algunas ocasiones estamos analizando unidades que dan frente a sistemas generales o a espacios de transición con el suelo no urbanizable. De esta forma, se considera adecuada la clasificación como suelo urbano no consolidado pero se considera necesario limitar la densidad máxima y adecuar, de forma coherente, la intensidad de uso propuesta.

Así, como se ha establecido en reiterados Acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, la apuesta por un modelo territorial concreto y determinado propiciaría fijar una densidad hasta una cifra adecuada (que podría ser de hasta 75 viviendas por hectárea) en las zonas más compactas y una menor densidad, entre 20 y 40 viviendas por hectárea, en las unidades que se pueden denominar periféricas y que no suponen una expansión inmediata del Casco Consolidado.

Asimismo, para garantizar una adecuada transición entre el desarrollo urbano existente y el previsto, se considera necesario realizar, con carácter previo a la reparcelación y al proyecto de urbanización, una ordenación de los volúmenes, a través de un Estudio de Detalle por unidad, que distribuya de forma adecuada las edificaciones de forma que, dentro de los parámetros fijados, plantee una continuidad en las manzanas colindantes con el casco, y defina una adecuada transición (con menores alturas) hacia el suelo urbanizable o sistemas generales o suelo rústico.

Considerando que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley urbanística de Aragón corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio la aprobación definitiva de los Planes Generales, y para ello dispone de un plazo de cinco meses desde la entrada del expediente en el registro del órgano competente para resolver.

En virtud de lo expuesto, **LA M.I. COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:**

PRIMERO.- *Dar por subsanados los reparos establecidos en el apartado PRIMERO del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 29 de junio de 2006 y levantar la suspensión y aprobar definitivamente y de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbana de Illueca, con los siguientes reparos que deberán ser subsanados en un Texto Refundido del que se dará cuenta a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza a efectos de conformidad y publicación de las Normas Urbanísticas y ordenanzas: no se considera justificada la definición de una densidad superior a 75 viviendas por hectárea en las unidades de ejecución no enmarcadas en el caso consolidado sino ubicadas en espacios o terrenos vacantes de edificación y de ensanche del Casco Tradicional. De esta forma:*

- *Se deberá de fijar una edificabilidad y una densidad adecuada con la situación de los terrenos establecidos conforme lo establecido en la parte expositiva del presente Acuerdo.*
- *Asimismo, para garantizar una adecuada transición entre el desarrollo urbano existente y el previsto, se deberá incluir en las fichas de las unidades de ejecución la necesidad de realizar, con carácter previo a la reparcelación y al proyecto de urbanización, una ordenación de los volúmenes a través de un Estudio de Detalle, que distribuya de forma adecuada las edificaciones de forma que, dentro de los parámetros fijados, plantee una continuidad en las manzanas colindantes con el casco, y defina una adecuada transición hacia el suelo urbanizable, sistemas generales o suelo rústico.*

SEGUNDO.- *Mantener la suspensión con relación al Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca en tanto no se aporta informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.*

TERCERO.- *Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Illueca e interesados".*

Y para que así conste, sin perjuicio de la posterior aprobación del acta de la sesión, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Presidente en Zaragoza a veintisiete de diciembre de dos mil seis.

Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN,

Fdo.: Don Julio Tejedor Bielsa