

Mª JESUS LATORRE MARTÍN SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA,

CERTIFICO:

Que en el Acta de la sesión celebrada por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza el día 30 de septiembre de 2014, figura entre otros, el siguiente acuerdo:

ILLUECA. MODIFICACIÓN Nº 2, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SECTOR "SAN ILDEFONSO". CPU 2014/97

Visto el expediente relativo a la modificación nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca, consistente en el cambio de clasificación y calificación del sector "San Ildefonso", se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente modificación nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 26 de mayo de 2014.

SEGUNDO.- La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca fue aprobada inicialmente, por Resolución de Alcaldía de 4 de noviembre de 2013, en virtud de lo establecido en el art. 57.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo. Dicho artículo es aplicable por remisión efectuada del art. 78.2 del citado cuerpo legal. Esta modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 264, de 16 de noviembre de 2013. En el periodo de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento, obrante en el expediente, de fecha 20 de diciembre de 2013, no se ha presentado alegación alguna.

TERCERO.- La documentación administrativa y técnica aportada, solicitando la aprobación del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de fecha 26 de mayo de 2014, tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón y resulta inadmitida por no hallarse debidamente diligenciada. Posteriormente con fecha 24 de julio de 2014 se aporta documentación técnica diligenciada, en soporte papel y digital no editable (*.pdf) adjuntando el expediente de la modificación, y dentro de éste:

- Documento de la Modificación Puntual nº 2 del PGOU
- Informe del Secretario Municipal
- Certificación de la Resolución de Alcaldía de aprobación inicial
- Copia del anuncio relativo a la aprobación inicial insertado en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza y anuncio de exposición en el tablón del Ayuntamiento.
- Certificación acreditativa de inexistencia de alegaciones.

A su vez, la documentación técnica consta de:

- Documento de modificación puntual nº2 del PGOU de Illueca. En dicho documento se hace referencia a que se aportan el cuadro resumen modificado de superficies por clasificaciones del Plan General (Anexo II de la Memoria), así como la justificación del cálculo de aprovechamiento medio derivado de los cambios de superficie anteriores (Anexo III de la Memoria), cuando en realidad no constan en la documentación aportada.
- Documentación gráfica, consistente en seis planos vigentes afectados por la modificación, y los seis planos que conforme a la misma deberán sustituirlos.

CUARTO.- En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

- Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de fecha 24 de octubre de 2013, de carácter favorable sin ningún tipo de condicionado.
- Informe de la Dirección General de Interior, Protección Civil, de 30 de enero de 2014. Tiene carácter favorable.
- Informe del Instituto Aragonés del Agua, de fecha 10 de abril de 2014, de carácter favorable.

QUINTO.- Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de modificación del Plan General de Ordenación Urbana que nos ocupa.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón 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; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, modificado por Decreto 160/2013 de 7 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura

orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar la presente modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala el artículo 78.2.b de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo, y aplicable para aquellas modificaciones cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 6 de agosto de 2013.

El art. 78 remite al procedimiento aplicable para los planes parciales de iniciativa municipal en el art. 57, si bien con una serie de especialidades. Entre ellas, cabe destacar, que, al tratarse de una modificación del instrumento de planeamiento general, la aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

SEGUNDO.- Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio -esto es, la sustitución de un plan por otro- la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

- 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.

En el caso de que la modificación afecte al suelo no urbanizable (como es el caso), o al suelo urbanizable no delimitado, y de conformidad a lo establecido por el artículo 78.2, los municipios podrán solicitar al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental un informe previo para que éste se pronuncie, únicamente, sobre si, de la modificación que pretende promover en su planeamiento urbanístico, pueden derivarse o no afecciones significativas sobre el medio ambiente. En caso de que el citado informe determine que la modificación planteada no conlleva afecciones significativas sobre el medio ambiente, el Ayuntamiento continuará con la tramitación administrativa para la aprobación de la modificación del planeamiento, siendo innecesaria la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental previo análisis caso a caso regulado en la normativa ambiental.

En aplicación del artículo 79.7, que recoge los requisitos especiales que deben cumplir las modificaciones del planeamiento, y en tanto se propone una modificación de los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro. Dicho documento no consta entre el material aportado por el Ayuntamiento.

TERCERO.- El municipio de Illueca cuenta, como instrumento de planeamiento, con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente de forma parcial y con reparos por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, en sesión celebrada el 29 de junio de 2006. En el acuerdo de 31 de mayo de 2007 dichos reparos se dieron por subsanados.

Consta la publicación de las Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la provincia de Zaragoza de fecha 4 de septiembre de 2007.

CUARTO.- La modificación **objeto** de análisis consiste en reclasificar la superficie de 140.357 metros de suelo urbanizable delimitado a suelo no urbanizable genérico debido a la recesión urbanística experimentada en los últimos años y la revalorización de dichos terrenos desde el punto de vista catastral y tributario, sin su efectiva correspondencia desde el punto de vista patrimonial.

QUINTO.- Por lo que respecta a la **justificación** de la propuesta de modificación, en la documentación aportada se establecen una serie de puntualizaciones, entre otras, se indica la elección de este sector para su desclasificación porque en la ficha del sector “ San Ildefonso” se establece que, consecuencia del aprovechamiento medio del mismo, debe soportar el sistema general nº 2, vial acceso al Arenal en un del 33% . No obstante se afirma que este sistema general ya se encuentra ejecutado por parte de la administración municipal, por lo que los propietarios de este sector no aportarán cantidad alguna para la realización del sistema general nº2. Se añade en la documentación aportada por el Ayuntamiento que la repercusión por vivienda en este sector es muy superior al mercado actual de la vivienda en la localidad.

SEXTO.- Del **contenido** de la documentación aportada cabe destacar que la modificación planteada comporta una alteración de la clasificación del suelo, ya que procede a desclasificar suelo urbanizable del municipio.

La supresión del sector “San Ildefonso” de Suelo Urbanizable Delimitado de uso residencial, pasando a clasificarse como Suelo No Urbanizable Genérico, y a la vista de la documentación analizada, cabe realizar las siguientes consideraciones:

1. Se aporta copia literal del Capítulo II del Título IV, relativa a protección de áreas

naturales y régimen de Suelo No Urbanizable (que no sufre alteración alguna), mientras que no se da traslado de la modificación propuesta a la totalidad de la documentación afectada (plano de clasificación 2.1.0, planos de red viaria, planos de secciones, planos de catálogo de patrimonio, superficies de suelo urbanizable y no urbanizable de la memoria...).

2. En documentación técnica se indica que en el Anexo I se corrige la ficha del Sector “San Ildefonso”, que se ajusta al nuevo límite (cuando en realidad el objeto de la modificación es suprimirlo en su totalidad) y cuyas determinaciones se modifican en este sentido. En realidad, en el Anexo I mencionado se aporta nuevamente ficha urbanística del sector San Ildefonso, con los mismos datos y el mismo plano (igual perímetro) que en el planeamiento vigente, pero con la localización modificada.
3. Se debe suprimir en planos el grafiado correspondiente a las zonas verdes del sector San Ildefonso.
4. Aparece injustificadamente una nueva zona urbanizable delimitada al sur del Sector “San Ildefonso” en el plano de clasificación 2.1.2 modificado.

SEPTIMO.- De la documentación aportada, se infieren modificaciones adicionales no explicitadas ni justificadas en la documentación técnico-administrativa aportada, que afectan a los sectores de SUZ-D denominados “Río Aranda” (Sector 3, de uso residencial), “San Babil” (Sector 5, de uso industrial) y “Brea” (Sector 7, uso residencial). En las fichas de cada uno de estos sectores el cambio propuesto es el siguiente:

- “Río Aranda” (Sector 3): Se reduce la densidad de vivienda de 25 viv/Ha a 10 viv/Ha. Se suprime la asignación del 14,75% del Sistema General número 2 (vial de acceso a “El Arenal”).
- “San Babil” (Sector 5): Se suprime la asignación del 41,38% del Sistema General número 2 (vial de acceso a “El Arenal”).
- “Brea” (Sector 7): Se suprime la asignación del 10,79% del Sistema General número 2 (vial de acceso a “El Arenal”).

El 33,08% restante del Sistema General número 2 se encontraba asignado al sector 6 “San Ildefonso”. Como se ha indicado anteriormente, en la memoria de la Modificación nº2, este sistema general se encuentra ejecutado por parte del Ayuntamiento de Illueca. De ahí que al estar ejecutado en su totalidad no repercute en el resto de los sectores.

OCTAVO.- El cambio de clasificación y calificación de la totalidad del sector “San Ildefonso” de Suelo Urbanizable Delimitado de uso residencial, a Suelo No Urbanizable Genérico, puede considerarse una consecuencia de la profunda modificación de las circunstancias económicas de los últimos años, estas clasificaciones realizadas en épocas recientes no han tenido aplicación práctica en la realidad llegándose a producir situaciones complicadas para los ciudadanos afectados por tales clasificaciones quienes se han visto en la obligación de tener que liquidar impuestos, tasas u otro tipo de contribuciones inmobiliarias que nada tenían que ver con el auténtico valor de los terrenos de los que eran propietarios basados en unas expectativas totalmente irreales e inasumibles tras la aparición de la fuerte crisis económica de nuestro país . La jurisprudencia del Tribunal Supremo entronca con esta idea, desde otra vertiente, a través de la cada vez más relevante corriente del *desarrollo sostenible*, por lo que ha puesto de relieve que no hay en principio dificultad alguna para cambiar la ordenación urbanística en vigor por razones de protección de la naturaleza o por la adopción de un desarrollo territorial que se estima más adecuado.

Del análisis del horizonte temporal del Plan en relación con el Sector San Ildefonso, se advierte que no ha sido agotado el plazo para su desarrollo. El Plan General se aprueba definitivamente en el ejercicio 2007, por tanto no puede operar la desclasificación por el incumplimiento de los plazos ya que no puede argumentarse un incumplimiento hasta el ejercicio 2023. Ahora bien sectores como el “ Rio Aranda” en contacto con equipamiento verde-escolar-deportivo cuyo plazo para su desarrollo quedó fijado en ocho años no consta se haya iniciado su desarrollo a través del correspondiente Plan Parcial. Los sectores “ San Babil”, “Brea” , “Arrabal norte” y “ Arrabal Sur “, se hallan en la actualidad sin desarrollo urbanístico alguno, únicamente se ha desarrollado el Sector “ El Arenal “ de Suelo urbanizable industrial. A la vista de la situación real del municipio cabe considerar que la desclasificación del Sector “San Ildefonso” no constituye una alteración relevante de la ordenación estructural, máxime cuando el sistema general que en parte tenía adscrito ha sido ejecutado en su totalidad por el Ayuntamiento de Illueca.

NOVENO.- En consecuencia se considera adecuada y conveniente esta desclasificación propuesta. Sin embargo la justificación de la misma deberá completarse, entre otros extremos, con una relación de los propietarios del sector haciendo constar expresamente su conformidad, y ello es así porque si bien el ayuntamiento tiene la competencia para formular la desclasificación del suelo urbanizable, al no haber transcurrido el plazo establecido en el Plan para el desarrollo del sector se considera conveniente aportar la conformidad de todos los propietarios para llevar a cabo esta reclasificación.

Debido a la desclasificación del sector de Suelo Urbanizable Delimitado deberá aclararse la falta de documentación respecto de la justificación de la variación del aprovechamiento medio como consecuencia de los cambios de superficie operados.

Las modificaciones adicionales no explicitadas ni justificadas en la documentación aportada deben corregirse o en su caso ser objeto de la modificación correspondiente, ya que del objeto de la propuesta de modificación número 2 únicamente la resolución municipal menciona como objeto la reclasificación de suelo urbanizable delimitado a suelo no urbanizable genérico sin mención expresa a otros parámetros de importancia

como puede ser la densidad de vivienda.

No se considera justificada la propuesta de modificación en cuanto a su definición y grado de precisión en la documentación aportada, deberán corregirse los planos de conformidad con lo dispuesto en el fundamento de derecho sexto.

Deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 79.7 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón en su redacción modificada, que recoge los requisitos especiales que deben cumplir las modificaciones del planeamiento, y en tanto se propone una modificación de los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

Así mismo recordar que, de conformidad con el Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), en el caso de modificaciones de planeamiento general, textos refundidos, aprobación o modificación de planes de desarrollo, cuyo planeamiento general no esté redactado conforme a la Norma Técnica de Planeamiento, se deberá cumplimentar como mínimo las fichas de datos urbanísticos correspondientes incluidas como Anexo V de dicha Norma Técnica, y adjuntarlas en soporte papel y formatos digitales (tanto los documentos *pdf como los archivos editables de origen en formato *xls).

En virtud de lo expuesto,

EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

PRIMERO.- Suspender la modificación número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca, relativa a la reclasificación de suelo urbanizable delimitado a suelo no urbanizable genérico, de acuerdo con la motivación establecida en el fundamento de derecho noveno de la presente propuesta, concretamente deberá aportarse la conformidad de los propietarios del sector por no haber transcurrido el plazo otorgado en el Plan para el desarrollo del sector, así como la identidad de todos los propietarios o titulares de derechos afectados de conformidad con el artículo 79.7 de la Ley. En otro orden de cosas, cabe indicar la necesidad de aportar la documentación justificativa de las modificaciones adicionales que se plantean en la memoria y que no aparecen reflejadas en el resto de la documentación.

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

Y para que así conste y a los efectos oportunos se expide la presente certificación, según lo preceptuado en el artículo 27.5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, haciendo constar que la oportuna acta ha sido objeto de aprobación en la presente sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en Zaragoza a 30 de septiembre de 2014.

Vº Bº

LA PRESIDENTA DEL CPU ZARAGOZA,

Fdo.: Pilar Lou Grávalos