



**MARTA CASTILLO FORNIES 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 22 de enero de 2021, figura entre otros, el siguiente acuerdo:

ILLUECA: MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2016/42.

Visto el expediente relativo a la modificación nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Illueca, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente modificación tuvo entrada en el Registro General de la Diputación General de Aragón con fecha 12 de junio de 2019. Posteriormente, con fecha 18 de julio de 2019, se produjo la devolución del expediente a los efectos de complementar la documentación que completase el mismo. Dicha documentación se aporta mediante oficio de 4 de diciembre de 2020.

SEGUNDO.- La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca, fue aprobada inicialmente, por el pleno del Ayuntamiento en sesión de 20 de diciembre de 2018, sometiendo el expediente a información pública por plazo de un mes, tras la publicación del correspondiente anuncio en el BOPZ nº 12, de 16 de enero de 2019. El anuncio de aprobación inicial fue publicado además en el periódico "Heraldo de Aragón" con fecha 18 de enero de 2019 y en el tablón de anuncios de la Corporación.

Durante dicho período de información pública se presentaron tres alegaciones, las cuales fueron objeto de estimación en sesión extraordinaria del Pleno del Ayuntamiento de fecha 30 de abril de 2019.

TERCERO.- La documentación técnica presentada cuenta con fecha de redacción de octubre 2020 y es redactada por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Enrique Pascual Bielsa y por el Letrado Urbanista D. José Ignacio Sainz Sordo, constando de:



- Memoria.
- Evaluación ambiental estratégica.
- Planos de ordenación vigentes y modificados.
- Fichas NOTEPA

La documentación se presenta en soporte papel y digital, en versión editable y no editable. La documentación digital no incluye las fichas de las UE-15 y UE-16 y del Sector 1 tras su modificación, en su formato no editable. Las fichas NOTEPA se presentan únicamente en formato impreso.

CUARTO.- Por lo que se refiere a los informes sectoriales preceptivos, se aportan los siguientes:

- 1) Informe de la **Confederación Hidrográfica del Ebro**, de fecha 28 de octubre de 2020. Se indica:
 - A) En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, no procede la emisión de informe en relación a las actuaciones previstas en la submodificación M.P- 6.5 al situarse fuera de la zona de afección de cauces públicos y de la zona potencialmente inundable para las avenidas de periodo de retorno de 500 años. Las actuaciones incluidas en este ámbito deberán sujetarse a una serie de previsiones establecidas en el informe en cuanto a escorrentías superficiales, captaciones de agua y vertidos.
 - B) En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, informar favorablemente las actuaciones incluidas en las submodificaciones M.P- 6.1, M.P- 6.2 y M.P- 6.3. Indicar que con el objeto de mejorar la protección del barranco innominado que discurre por el ámbito de la submodificación M.P- 6.2, al menos los terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre de este cauce, y al ser posible también la zona de policía afecta al mismo, deberían clasificarse como suelo no urbanizable especial EN-1, de acuerdo a la clasificación que se otorga a los terrenos del dominio público hidráulico del río Aranda.
 - C) En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, informar favorablemente las actuaciones incluidas en la submodificación M.P- 6.4. No obstante este informe favorable lo es a priori y no supone la autorización de las actuaciones ubicadas en el dominio público hidráulico o en su zona de policía, por lo que en el futuro deberá solicitarse nuevamente a este Organismo de cuenca informe y/o autorización acerca de los planes y/o proyectos que desarrollen el sector S-1 tal y como quedará definido tras la aprobación de la modificación nº 6 del PGOU.
Se establecen una serie de previsiones a tener en cuenta para las actuaciones que se vayan a realizar en los ámbitos incluidos en las conclusiones B y C.



GOBIERNO DE ARAGON

Departamento de Vertebración del
Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avenida de Ranillas nº 3 A, 2ª planta, of. 2j
50071 - Zaragoza

D) En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, informar que las actuaciones incluidas en la modificación nº 6 del PGOU de Illueca no comportan nuevas demandas futuras de recursos hídricos que no puedan ser asumidos por los actuales sistemas de abastecimiento.

E) A la hora de desarrollar los ámbitos previstos y en relación a la red de saneamiento, se establecen una serie de determinaciones.

2) Informe de la **Dirección General de Justicia e Interior, Servicio de Seguridad y Protección Civil, Departamento de Presidencia**, de fecha 27 de febrero 2019. Informe favorable habida cuenta de que en esencia se trata de desclasificaciones de suelos urbanizables a suelos no urbanizables y “cerrar” de manera lógica el suelo urbano con la creación de dos nuevas unidades de ejecución (UE-15 y UE-16). Al haberse identificado riesgos de tipo natural y tecnológicos, en consecuencia, se considera oportuno condicionar el presente informe favorable al cumplimiento de las prescripciones que se recogen a continuación, a la vez que se incluyen una serie de recomendaciones de carácter más general:

- Para las diferentes zonas de los sectores afectados por avenidas del río Aranda y/o barrancos tributarios, se recogerán las limitaciones en cuanto a usos y características constructivas que se desprenden del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en los artículos correspondientes a la zona de flujo preferente y zona inundable (artículo 9 y siguientes y artículo 14 bis).
- Mantener una franja libre de vegetación, perimetral al suelo urbano, en aquellos ámbitos colindantes con zonas clasificadas como tipo 1 a 3 según la Orden DRS/1521/2017.

3) Resolución del **Instituto Aragonés del Gestión Ambiental (INAGA), Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad**, de fecha 9 de octubre de 2018, por la que se decide no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria la modificación puntual nº 6 del PGOU de Illueca y se emite el informe ambiental estratégico. Establece una serie de medidas ambientales:

- 1.- Las actuaciones que se desarrollen en el suelo no urbanizable deberán contar con informe ambiental por encontrarse en zonas ambientalmente sensibles de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, incorporando en las ordenanzas el Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón por el que se establece un régimen de protección para el águila-azor perdicera en Aragón y se aprueba el Plan de recuperación.



GOBIERNO DE ARAGON

Departamento de Vertebración del
Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avenida de Ranillas nº 3 A, 2ª planta, of. 2j
50071 - Zaragoza

2.- Se deberá identificar el dominio público pecuario que discurre por suelos objeto de modificación con su anchura legal conforme al artículo 27 de la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.

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 de Plan General de Ordenación Urbana que nos ocupa.

Vistos los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; 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; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; Decreto 34/2020, de 25 de marzo, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; 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 85.2.b del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

El art. 85 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



GOBIERNO DE ARAGON

Departamento de Vertebración del
Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avenida de Ranillas nº 3 A, 2ª planta, of. 2j
50071 - Zaragoza

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.

El artículo 86, por su parte, recoge los requisitos especiales que deben cumplir las modificaciones del planeamiento.

TERCERO.- El municipio de Illueca cuenta como planeamiento vigente con un PGOU, el cual fue aprobado definitivamente. La publicación de sus normas, una vez la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza dio por subsanados los reparos, se produjo en el BOPZ nº 204 de fecha 4 de Septiembre de 2007.

Hasta la fecha se han tramitado 5 modificaciones puntuales, siendo la presente modificación la número seis, la cual no guarda relación con las anteriores.

CUARTO.- La modificación nº 6 del PGOU se redacta con **objeto** de adaptar el PGOU a la realidad objetiva del municipio, procediendo a la modificación de la clasificación urbanística de algunos de los sectores de desarrollo contemplados en el documento, así como a la adaptación del contenido de algunos de los preceptos contenidos en el mismo.

Se propone, en primera instancia, la desclasificación de suelos de desarrollo para volver al estado básico del suelo, lo que hará necesario recalculer los sistemas generales previstos, así como dotar de un nuevo modelo de crecimiento y evolución urbana al municipio.

Asimismo, se procede al recalcular del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado teniendo en cuenta los factores resultantes del proceso.

QUINTO.- Por lo que se refiere a la **justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación**, según la memoria justificativa aportada, al analizar el crecimiento vegetativo natural del municipio, así como la demanda real de suelos de carácter residencial, se ha considerado conveniente el estudio de una alteración clasificatoria para adaptar el instrumento de planeamiento a un modelo de evolución urbana y crecimiento adecuado al mismo.



Asimismo, estudiado el planeamiento y relacionándolo con las afecciones territoriales existentes, se ha detectado una problemática real que afecta de forma directa a los sectores “Río Aranda” y “Brea” y, en menor medida, al sector “Arrabal”. Dicha problemática deviene de la existencia del cauce del río Aranda cuyas afecciones y normativa sectorial no fueron tenidas en cuenta por el planeador a la hora de considerar los desarrollos. Por otro lado, en lo relacionado con el sector “San Babil”, la voluntad de alterar su clasificación urbanística nace de un estudio de su topografía y geomorfología. El sector se encuentra en un barranco que se considera cauce natural de las escorrentías que se producen en el territorio.

SEXTO.- En cuanto al **contenido** propiamente dicho de la Modificación Puntual que se tramita, señalar que se desarrolla en seis puntos diferenciados:

- MP-6.1.- Sector 3 “Río Aranda”, Sistema General Parque y Sistema General Verde-Escolar-Deportivo.
- MP-6.2.- Sector 5 “San Babil”.
- MP-6.3.- Sector 7 “Brea”.
- MP-6.4.- Sector 1 “Arrabal”.
- MP-6.5.- Unidad de Ejecución 7 “Gotor”.
- MP-6.6.- Generación de nuevas Unidades de Ejecución: UE-15 y UE-16.

1) Objeto MP-6.1.- Sector 3 “Río Aranda”, Sistema General Parque y Sistema General Verde-Escolar-Deportivo.

El vigente PGOU de Illueca delimita un sector en suelo urbanizable, en las inmediaciones del cauce del río Aranda, con la calificación de residencial. La delimitación del citado sector no tuvo en cuenta, en ningún momento, los tramos de riesgo y peligrosidad del río en una previsión temporal a largo plazo. Asimismo, el vigente PGOU define en sistema general el resto del río en su transcurso por el municipio como sistema general, en una parte como sistema general parque y en otra como sistema general escolar, deportivo, verde. A tenor de lo recogido en el Reglamento y en la definición concreta del área de flujo preferente las inundaciones fluviales son un fenómeno natural recurrente, que afecta a aquellos terrenos que lindan con los cauces naturales. Dada la morfología del Sector 3 “Río Aranda”, la clasificación de sus suelos y de los suelos ajenos al sector que forman el Sistema General Parque y el Sistema General verde-deportivo-escolar, el equipo redactor de esta propuesta de modificación puntual estima necesario acceder a cuanta información detallada acerca de estudios de inundabilidad, riesgo y peligrosidad del Río Aranda en su tránsito por Illueca. El sector 3 “Río Aranda” según el vigente PGOU que hoy se pretende modificar está afectando el dominio público hidráulico del cauce.



La modificación de la clasificación del suelo implica que se proceda a dotar a dicha al mismo de una nueva clasificación acorde a sus características propias y a las de su entorno. Atendiendo a ello, por un lado, consideraremos que las áreas afectadas de forma clara y directa por el cauce del río Aranda y que son susceptibles por sus características y afecciones de encontrarse afectadas por un riesgo claro y directo pasarán a estar clasificadas como suelo no urbanizable especial (SNU EN-1). Por otra parte, aquellos terrenos que, no sea necesario incluir en categorías especiales de protección, procederán a ser clasificados como suelo no urbanizable genérico SNUG; mientras que un área concreta que consideramos de cierre por sus características y relación con el medio urbano pasará a clasificarse como suelo urbano no consolidado dentro de dos unidades de ejecución que se delimitan en el presente documento. La calificación urbanística que se propone para ambos ámbitos es la de residencial baja densidad. La justificación de la delimitación de los ámbitos de gestión en SUNC se desarrollará de forma pormenorizada más adelante con el fin de facilitar una justificación que permita conocer la alteración y sus efectos sobre el territorio.

2) Objeto MP-6.2.- Sector 5 “San Babil”.

El Sector SUZD Industrial “San Babil”, es un ámbito situado entre el núcleo urbano tradicional de Illueca y el Polígono Industrial “El Arenal”. Se trata de una zona de difícil urbanización constituyendo un claro cauce de escorrentía natural que se considera, desde un punto de vista de prudencia, como no apta para ser urbanizada.

Conforme la memoria, se propone adecuar la clasificación urbanística a su realidad física, pasando por ello a considerar su clasificación como suelo no urbanizable genérico. El área de actuación no posee consideraciones propias que, desde una perspectiva de protección sectorial, permita otorgarle una clasificación de suelo no urbanizable especial, y es por todo ello, que se propone la clasificación de suelo no urbanizable genérico.

3) Objeto MP-6.3.- Sector 7 “Brea”.

El vigente PGOU de Illueca delimita un sector en suelo urbanizable, situado al este del casco urbano, junto al comienzo del Sistema General nº 2 (vial de acceso a El Arenal) formado por dos subsectores que envuelven el acceso a la Avenida Diagonal desde la carretera de Brea. El ámbito se encuentra situado junto al cauce del Río Aranda clasificándolo como suelo urbanizable residencial de baja densidad, y al igual que ocurre con el Sector SUZD “Río Aranda” se han detectado afecciones que se deben de considerar, procediendo a redelimitar el sector. La delimitación del citado sector no tuvo en cuenta, en ningún momento, los tramos de riesgo y peligrosidad del río en una previsión temporal a largo plazo. Además de ello, como se ha señalado anteriormente le ha sucedido la



aplicación de lo contenido en el Reglamento de Aguas en su última novación normativa en lo referente a la zona de flujo preferente. La justificación es similar a la desclasificación del sector 3 "Río Aranda".

La modificación de la clasificación del suelo implica que se proceda a dotar al mismo de una nueva clasificación acorde a sus características propias y a las de su entorno. Atendiendo a ello, por un lado, se considera que las áreas afectadas de forma clara y directa por el cauce del río Aranda y que son susceptibles por sus características y afecciones de encontrarse afectadas por un riesgo claro y directo pasarán a estar clasificadas como suelo no urbanizable especial (SNU EN-1). Por otra parte, aquellos terrenos que, sin verse sometidos a protección especial, sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizados y edificatorio, sin que hayan sido incluidos en alguna de las categorías especiales se clasificarán como suelo no urbanizable genérico SNUG; mientras que un área concreta que consideramos de cierre por sus características y relación con el medio urbano pasará a clasificarse como suelo urbano no consolidado dentro de dos unidades de ejecución que se delimita en el presente documento.

4) Objeto MP-6.4.- Sector 1 "Arrabal".

Se trata de un Sector discontinuo, cuya parte principal está situada en una ladera de ligera pendiente al sur de la variante de la carretera. El ámbito se encuentra situado junto al cauce del Río Aranda, y al igual que ocurre con el Sector SUZD "Río Aranda" se han detectado afecciones que se deben considerar, procediendo a redelimitar el sector.

En este sentido, por un lado, la presente modificación pretende adaptar la delimitación del sector a las diferentes afecciones territoriales existentes y, por otro, proceder a cambiar su calificación urbanística pasando a uso industrial. Dicho cambio de calificación viene motivado por la necesidad urbanística de aglutinar en un mismo perímetro la mayoría de la industria del municipio, así como para compensar la modificación que se efectúa en la Unidad de Ejecución nº 7 industrial mediante su eliminación, por las condiciones que se exponen en el apartado correspondiente.

El sector 1 "Arrabal" según el vigente PGOU afecta al dominio público hidráulico del cauce, por lo que se desprende la necesidad de llevar a cabo una reclasificación de los suelos afectos a los tramos de riesgo y peligrosidad del Río Aranda clasificándolos como suelo no urbanizable. Estos suelos deberán ser dotados, además de una especial protección. Así serán clasificados como Suelo no urbanizable especial EN-1.



Gobierno de Aragón

Departamento de Vertebración del
Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avenida de Ranillas nº 3 A, 2ª planta, of. 2j
50071 - Zaragoza

5) Objeto MP-6.5.- Unidad de Ejecución 7 “Gotor”.

En la UE-7 se enclava en su mayor parte el campo de fútbol municipal “Papa Luna”, siendo voluntad del municipio mantener éste, junto a los equipamientos ejecutados en su entorno, no generando por ello una actuación de transformación de suelo en usos de carácter productivo. Además, se debe indicar que el resto del ámbito de la UE-7 es de difícil ejecución atendida su configuración y pendientes. Por ello, se propone:

- Eliminar la Unidad de Ejecución nº 7.
- Modificar su clasificación urbanística, pasando la parte ahora excluida de cualquier desarrollo a estar clasificada como SNUG, y aquella en que radican los equipamientos municipales a suelo urbano consolidado.
- Modificar la calificación urbanística de las áreas no excluidas del suelo urbano pasando de estar calificadas como industrial a estar calificadas como equipamiento público.

6) Objeto MP-6.6.- Generación de nuevas Unidades de Ejecución: UE-15 y UE-16.

Como consecuencia de la desclasificación de los sectores de SUD “Brea” y “Río Aranda” (objetos 6.1 y 6.3), se propone el cierre en dos puntos concretos del municipio con unidades de ejecución que permitan completar la trama urbana, generando un cierre lógico. Dichas unidades de ejecución propuestas son las UE-15 y UE-16, proponiendo en su límite con el SNUG un conjunto de viales que permitan estructurar los flujos de tráfico y la movilidad del área en que se inserta cada una.

Por otro lado, al estimar la alegación nº 3 presentada en el periodo de información pública, se crea la Unidad de Ejecución 10B. Es una parcela que originariamente pertenecía al sector “Río Aranda” que tras la modificación pasaba a suelo no urbanizable. La alegación solicitaba su paso a suelo urbano no consolidado integrado en un ámbito de gestión propio con el objeto de facilitar la trama urbana de forma más coherente.

La ficha de la UE-10B es la siguiente:

LOCALIZACIÓN

La unidad nº10B de suelo urbano no consolidado comparte situación y planteamiento urbanístico con las UU.EE. 11 y 12 en la margen izquierda del río Aranda, junto a la unidad nº10. Sus límites vienen grafiados en el plano de figuras de planeamiento complementario y en el de calificación de suelo.



GOBIERNO DE ARAGON

Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avenida de Ranillas nº 3 A, 2ª planta, of. 2j
50071 - Zaragoza

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Cierre de suelo urbano zonificado como residencial, completando la urbanización básica coordinando su malla viaria y escala de alturas con la del suelo urbano contiguo, así como la zonificación de los espacios libres.

ZONIFICACIÓN

Residencial Ensanche. Zona 2.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE BRUTA	3.789,82 m2
SUPERFICIE VIARIOS	1.201,99 m ²
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	524,80 m ²
SUPERFICIE SUELO NETO	2.063,04 m ²
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	4.590,23 m ²
DENSIDAD DE VIVIENDAS	75 viv/ha
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO	10%
APROVECHAMIENTO MEDIO UE	1,2112 m ² / m ²

PLAZO PARA EL DESARROLLO

8 años.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

El sistema de desarrollo será el de compensación

CARGAS DE CESION Y URBANIZACION

La urbanización requerida contemplará la unión de los nuevos suelos con el resto del casco urbano, tanto en lo que se refiere al viario como a la graduación de la imagen y escala de los edificios.

CONDICIONES PARTICULARES

La urbanización incluirá el tratamiento de la cornisa del río y el corredor peatonal junto al límite del suelo urbanizable.

De la creación de las tres unidades de ejecución se derivan los siguientes datos:

ÁMBITO	USO	SUPERFICIE	RESIDENCIAL	VIARIOS	ZONAS		DENSIDAD	VIVIENDAS
					VERDES	AT		
UE-10B	RESIDENCIAL	3.789,82	2.063,04	1.201,99	524,80	4.590,23	75	28,00
UE-15	RESIDENCIAL	12.983,00	7.627,00	5.356,00	0,00	7.789,80	40	51,932
UE-16	RESIDENCIAL	7.699,00	5.187,00	2.512,00	0,00	4.619,40	40	30,796
TOTAL		24.471,82	14.877,04	9069,99	524,80	16.999,43		110,39



7) Objetos vinculados: Modificaciones necesarias derivadas de la propuesta planteada

Por otro lado, el apartado 7 de la memoria se divide en varias secciones que modifican el contenido del plan general adaptándolo a los datos que se obtienen tras las modificaciones propuestas en el apartado 6 de la presente modificación.

Los apartados 7.1, 7.2, 7.3 modifican diversos cuadros de la memoria descriptiva y justificativa en la que se muestran las superficies de las diferentes clasificaciones del suelo existentes en el municipio, así como la superficie de los sistemas generales adscritos al suelo urbanizable. Al mismo tiempo, se establece el listado y una breve descripción de los suelos urbanizables que permanecen clasificados como tal en el plan general tras la modificación.

El apartado 7.4 modifica el cuadro de la memoria del plan relativo a la capacidad estimada del suelo residencial, teniendo en cuenta la eliminación de los suelos urbanizables residenciales y la creación de las 3 unidades de ejecución propuestas. La capacidad residencial del plan se reduce de 7161 viviendas a 5708.

El apartado 7.5 modifica la memoria en cuanto a la delimitación de las unidades de ejecución del plan, introduciendo una breve explicación de la localización de la UE-15 en la redacción y modificando el cuadro en el que aparece el listado de las mismas con sus características principales incluyendo las 3 nuevas que se crean a través de la presente modificación.

El apartado 7.6 modifica el cuadro de la memoria donde se señalan las superficies de los sistemas generales, eliminando:

- Verde – Escolar - Deportivo.
- Viario de El Arenal.
- Parque.

Se justifica en que la nueva ordenación propuesta ha afectado a diversos sistemas generales y por tanto se eliminan aquellos que, por razones de necesidad, ubicación o afecciones, no se consideran necesarios de acuerdo al nuevo modelo.

El apartado 7.7 modifica el Capítulo VI Gestión del plan, apartado dos relativo a aprovechamientos y repartos, en lo que respecta al cálculo de coeficientes de homogeneización. En relación a este punto, se modifica el cuadro en el que se asigna los coeficientes de uso y tipo a los sectores, pasando el coeficiente del sector "Arrabal" de 1 a 0,75 debido al cambio de calificación de residencial a industrial. Asimismo, se eliminan de la redacción los sectores que



se pretenden eliminar en la modificación y se modifica el cuadro en el que se muestran los diversos factores que arrojan como resultado el coeficiente de homogeneización de cada sector. Las correspondencias en el cuadro vigente son: el sector 1 "Arrabal", el sector 2 "Industrial sur", el sector 3 "Río Aranda", el sector 4 "Residencial sur", el sector 5 "San Babil", el sector 6 "San Ildefonso" (eliminado en la modificación nº 2 del PGOU) y el sector 7 "Brea". Por su parte, en el cuadro modificado, se encontrarían el sector 1 "Arrabal", el sector 2 "Industrial Sur" y el sector 3 "Residencial sur".

El apartado 7.8 modifica el Capítulo VI "Gestión del Plan" apartado 2 de la memoria del plan general en relación al aprovechamiento urbanístico subjetivo, modificando simultáneamente 4 cuadros. En el primero se establecen los derechos generados por cada sector o sistema, calculados a partir del aprovechamiento objetivo asignado a los sectores y los coeficientes de homogeneización justificados en el apartado anterior. En los cuadros segundo y tercero, se justifica la adscripción de sistemas a cada sector, mostrando cómo se distribuyen los excesos de éstos para acomodar los derechos de los propietarios de los sistemas generales. La justificación se refleja en unidades homogéneas de aprovechamiento y en porcentaje.

El último punto refleja el cálculo completo del aprovechamiento medio por sectores, mostrando la igualdad de tratamiento entre todos los suelos implicados, ya se trate de los delimitados en suelos urbanizables como los de los sistemas generales a ellos adscritos, presentando el cálculo original y en negrita el modificado:

TEXTO VIGENTE: "APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

El aprovechamiento urbanístico objetivo de los suelos urbanizables delimitados, homogeneizado respecto al uso y tipología característicos, se lee directamente en el cuadro 1 anterior, que lo calcula en 206.437,76 unidades homogeneizadas respecto al m² edificable residencial unifamiliar.

El aprovechamiento urbanístico subjetivo (susceptible de apropiación por los titulares de los suelos urbanizables delimitados y sus sistemas adscritos, homogeneizado respecto al uso y tipología característicos, se obtiene deduciendo del valor anterior un 10% en concepto de cesiones al municipio, resultando 185.793,98 unidades homogeneizadas respecto al m² edificable residencial unifamiliar.

El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado se calcula dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores incluidos en el mismo, ponderando las circunstancias urbanísticas que afectan a cada sector en relación con los demás. Para su cálculo se incluyen en la superficie del suelo urbanizable delimitado los terrenos destinados a sistemas generales adscritos a ellos por el planeamiento para su obtención.



GOBIERNO DE ARAGON

Departamento de Vertebración del
Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avenida de Ranillas nº 3 A, 2ª planta, of. 2j
50071 - Zaragoza

Suma de suelos urbanizables delimitados 721.975 m²

Suma de sistemas generales adscritos a sectores urbanizables: 157.546 m²

Suma urbanizable + SS.GG. adscritos: 879.521 m²

Am del suelo urbanizable delimitado = 206.437,76 / 879.521 Uds. aprov. homogéneo/ m² = 0,234716 Uds. / m²

Am susceptible de apropiación por los propietarios de suelo: 90% s/Am anterior = 0,211245 Uds. / m²

El aprovechamiento medio de los diferentes sectores, se detalla en el cuadro que sigue. En él se detalla la igual aplicación a todos los sectores y sistemas generales del aprovechamiento medio de los suelos urbanizables delimitados. El aprovechamiento objetivo se calcula dividiendo el Am homogéneo del sector por el CH relativo al uso y tipología característicos”.

REDACCIÓN PROPUESTA: “APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

*El aprovechamiento urbanístico objetivo de los suelos urbanizables delimitados, homogeneizado respecto al uso y tipología característicos, se lee directamente en el cuadro 1 anterior, que lo calcula en **138.361,51** unidades homogeneizadas respecto al m² edificable residencial unifamiliar.*

*El aprovechamiento urbanístico subjetivo (susceptible de apropiación por los titulares de los suelos urbanizables delimitados y sus sistemas adscritos, homogeneizado respecto al uso y tipología característicos, se obtiene deduciendo del valor anterior un 10% en concepto de cesiones al municipio, resultando **124.525,36** unidades homogeneizadas respecto al m² edificable residencial unifamiliar.*

El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado se calcula dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores incluidos en el mismo, ponderando las circunstancias urbanísticas que afectan a cada sector en relación con los demás. Para su cálculo se incluyen en la superficie del suelo urbanizable delimitado los terrenos destinados a sistemas generales adscritos a ellos por el planeamiento para su obtención.

*Suma de suelos urbanizables delimitados **435.177m²***

*Suma de sistemas generales adscritos a sectores urbanizables: **5.775 m²***

*Suma urbanizable + SS.GG. adscritos: **440.952 m²***

*Am del suelo urbanizable delimitado = **0,3137788***

*Am susceptible de apropiación por los propietarios de suelo: 90% s/Am anterior = **0,282400944 Uds. / m²”.***

Por su parte, el apartado 7.9 modifica la redacción del programa de actuación y plan de etapas que establece una previsión de manera indicativa con posibilidad de variación en función de las circunstancias y la revisión periódica cuatrienal del programa.



GOBIERNO DE ARAGON

Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avenida de Ranillas nº 3 A, 2ª planta, of. 2j
50071 - Zaragoza

Y, por último, el apartado 7.10 modifica el artículo 4.3.8 “Calificación de los sectores urbanizables” de las Normas Urbanísticas del PGOU de Illueca, presentando la redacción original y en negrita la modificada:

Texto original

“1. La calificación de los sectores urbanizables se ha efectuado en las fichas de planeamiento remitido de estas Normas, asignándoles un aprovechamiento y uso característico, fijando en su caso condiciones adicionales para su desarrollo y eventualmente relacionándolos con las calificaciones señaladas en el suelo urbano, según su uso característico y tipología edificatoria.

2. Los sectores urbanizables delimitados en las presentes Normas del PGOU son:

- Residencial: sectores 3, 4, 6 y 7*
- Industrial: sectores 1 y 2*
- Mixto: sector 5*

El detalle de las condiciones y aprovechamiento que les corresponden figura en las fichas de planeamiento remitido anejas a estas Normas”.

Texto propuesto

1. La calificación de los sectores urbanizables se ha efectuado en las fichas de planeamiento remitido de estas Normas, asignándoles un aprovechamiento y uso característico, fijando en su caso condiciones adicionales para su desarrollo y eventualmente relacionándolos con las calificaciones señaladas en el suelo urbano, según su uso característico y tipología edificatoria.

2. Los sectores urbanizables delimitados en las presentes Normas del PGOU son:

- Industrial: sectores 1 Y 2.***
- Residencial: Sector 3***

El detalle de las condiciones y aprovechamiento que les corresponden figura en las fichas de planeamiento remitido anejas a estas Normas”.

8) Alegaciones

Es necesario destacar, que, en el periodo de información pública tras la aprobación inicial del Plan, se presentaron 3 alegaciones, cuya estimación fue acordada en sesión extraordinaria del Pleno del Ayuntamiento celebrado el 30 de abril de 2020, tras recabar el informe técnico correspondiente por parte del equipo redactor.



Las alegaciones presentadas se describen brevemente a continuación:

- Alegación nº 1 y nº 2: Alegaciones de idéntico contenido, referidas a parcelas colindantes. Se trata de dos parcelas clasificadas parte como suelo urbano consolidado y parte como suelo no urbanizable según el PGOU de Illueca. Se solicita que ambas parcelas sean clasificadas como suelo no urbanizable. Se estima la alegación.
- Alegación nº 3: Afecta a una finca clasificada como suelo urbanizable delimitado que tras la modificación queda clasificada como suelo no urbanizable. Solicitan la inclusión de la parcela en suelo urbano no consolidado. Se estima la alegación.

SÉPTIMO.- Analizada la documentación presentada se realizan las siguientes consideraciones:

1) Sobre la definición del nuevo contenido del PGOU y su grado de precisión similar al modificado:

La documentación digital no incluye las fichas de las UE-15 y UE-16 y del Sector 1 tras su modificación, en su formato no editable (digital). Las fichas NOTEPA se presentan únicamente en formato impreso.

2) Sobre la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación:

Con carácter general, la justificación aportada se considera insuficiente a la hora de desarrollar la modificación propuesta.

Se considera como objeto principal de la modificación la desclasificación de diversos sectores clasificados en el vigente planeamiento como suelo urbanizable delimitado. No hay que olvidar que esta clasificación de suelo afecta al régimen de propiedad, derechos y obligaciones de los propietarios, genera expectativas de crecimiento y es un acto discrecional del municipio a la hora de determinar su modelo de crecimiento y evolución urbana. En relación al suelo urbanizable delimitado, sería preciso determinar la situación respecto a los plazos máximos fijados para su desarrollo en el propio planeamiento, ya que el transcurso de los mismos habilita para su desclasificación conforme la legislación vigente. En función del grado de desarrollo de los ámbitos se pueden encontrar suelos urbanizables delimitados sin planeamiento de desarrollo (plan parcial), con plan parcial aprobado o con plan parcial e instrumentos de gestión (proyectos de urbanización/reparcelación) aprobados. Un expediente de desclasificación de suelo urbanizable delimitado debería contener, con carácter general:

- Las circunstancias de hecho que motivan el cambio en el interés público que trae como consecuencia la desclasificación de suelo propuesta.



- La no utilización de la vía de la flexibilización de plazos y justificar la inviabilidad del desarrollo previsto en el periodo de vigencia del plan.
- La afectación a derechos e intereses legítimos que puedan verse afectados.
- La sostenibilidad del modelo territorial resultante motivando que no existen alteraciones relevantes de la ordenación estructural: superficie, aprovechamientos, población, sistemas generales, si tras la modificación se cubre la demanda previsible en el horizonte temporal del plan...
- Si la desclasificación viene propuesta por los propietarios de los suelos afectados, la acreditación documental de la conformidad de los mismos (al menos de la mayoría) así como la realización de un trámite de audiencia a los titulares de derechos afectados.

El caso de la presente modificación, conforme la documentación obrante en la sede del CPUZ (la documentación aportada no lo señala), engloba diversos sectores que no cuentan con instrumentos de desarrollo aprobados definitivamente.

3) Sobre el contenido de la modificación:

Con carácter general, la modificación se justifica en que las previsiones contenidas en el vigente PGOU de Illueca son consideradas excesivas y que, una vez analizada la previsión de crecimiento máxima dentro del horizonte temporal del plan, se debe dotar a éste de coherencia ajustándolo a la realidad objetiva del municipio. Es por ello que la iniciativa de la modificación, conforme la memoria aportada, nace de la voluntad del Ayuntamiento de Illueca. La base de la desclasificación de diversos sectores se basa en las afecciones existentes, sobre todo ligadas al río Aranda, pero, sin embargo, no se hace hincapié en la no necesidad de terrenos urbanizables destinados a vivienda, sino que la reducción de la población prevista se presenta como una consecuencia de la eliminación de los sectores residenciales. La justificación no se basa en el número de viviendas construidas o licencias otorgadas en los años de vigencia del plan, ni se hace ninguna mención al mantenimiento del sector "Residencial Sur" el cual supone una superficie bruta de 197.835 m² en una ubicación desconectada del núcleo, mientras que se están eliminando los sectores residenciales ubicados junto al mismo.

Si bien, se considera que las previsiones originales de crecimiento del PGOU son excesivas y que parece razonable la propuesta de desclasificación de diversos sectores, la justificación aportada, junto a la opción de mantener el citado sector "Residencial Sur", resulta insuficiente. La eliminación de los sectores 3 "Río Aranda" y 7 "Brea" junto con la eliminación de los sistemas generales "Parque" y "Verde-Escolar-Deportivo" parece implicar que se trate de una revisión de PGOU y no de una modificación puntual, debido al nuevo modelo que se genera, el cual no se ha estudiado convenientemente. La modificación no analiza el nuevo modelo de ordenación propuesto tras la



GOBIERNO DE ARAGON

Departamento de Vertebración del
Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avenida de Ranillas nº 3 A, 2ª planta, of. 2j
50071 - Zaragoza

eliminación de los sistemas generales, ni su necesidad, ni su viabilidad, por lo que no se entiende justificada su eliminación.

En relación al párrafo anterior, en concreto la eliminación de los sistemas generales que se propone, es necesario señalar que:

- Por un lado, no se realiza ninguna consideración sobre la eliminación del sistema general 2 Vial de Acceso al P.I. "El Arenal", al tratarse, conforme la memoria, de una infraestructura ya ejecutada, habiendo sido su suelo obtenido por el Ayuntamiento anteriormente. Se constata en la ortofoto la existencia de dicho sistema general.

- Por otro lado, no se encuentra suficientemente justificada la eliminación de los sistemas generales "Parque" y "Verde-Deportivo-Escolar". Hay que tener en cuenta que el SG "Parque" se ubica en suelo urbano, por lo que se estaría desclasificando suelo urbano, sistema general, una zona verde y parte de un vial (al sur de las UE 8 y 9). Se elimina, por tanto, un sistema general vinculado directamente con el núcleo, situación que no se menciona en la documentación aportada. Por su parte, gran parte de la superficie del SG "Verde-Deportivo-Escolar" no se encuentra afectado por riesgos de inundación (pudiéndose considerar incluso el uso de zona verde compatible con dicho riesgo), pero no se plantea en ningún momento una nueva delimitación para este sistema general, ni se justifica que no resulte necesario de desarrollarse el sector "Residencial Sur", el cual se mantiene y que supone una superficie 19,78Ha con una densidad de 15viv/Ha, lo que arroja un resultado de 297 viviendas previstas.

En todo caso, se deberá garantizar la viabilidad, tanto de gestión como de ejecución de los sistemas generales contemplados en el PGOU, y resolver, de detectarse, las incoherencias o errores que pudiesen apreciarse en el mismo.

Tampoco se presenta la voluntad de los propietarios de las desclasificaciones pretendidas. El expediente se debería completar con la acreditación documental de la conformidad de los propietarios, o, en su defecto, el trámite de audiencia a los propietarios ya que sus derechos se ven directamente afectados teniendo en cuenta que se trata de suelos urbanizables delimitados.

Por último, y antes de evaluar los apartados de la modificación individualmente, señalar que en ningún momento se hace referencia a los plazos de los sectores ni a la posibilidad de su flexibilización que se establece en las disposiciones adicionales del TRLUA. Se deberá justificar por qué no se elige esta opción y se considera necesaria, y más acorde al interés público, la desclasificación de las áreas de desarrollo. En definitiva, por qué es inviable el desarrollo propuesto, no solo en el momento actual, sino en todo el periodo de vigencia del plan, sin



perjuicio, como se ha indicado anteriormente, de que la propuesta de desclasificación parezca, a priori, razonable. Destacar que la publicación de las normas, una vez que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza dio por subsanados los reparos impuestos se produjo en el BOPZ de fecha 4 de septiembre de 2007 y se establecía una programación indicativa de 16 años (hasta el año 2023).

A continuación, se va a proceder al análisis de los diferentes objetos de la modificación:

3.1 En relación al objeto M.P-6.1.- Sector 3 “Río Aranda”, Sistema General Parque y Sistema General Verde-Escolar-Deportivo y M.P.- 6.3.- Sector 7 “Brea”.

Se trata de dos sectores residenciales de 77.570 m² y 55.607m². Según la memoria, las delimitaciones de dichos sectores no tuvieron en cuenta, en ningún momento, los tramos de riesgo y peligrosidad del río Aranda en una previsión temporal a largo plazo. Asimismo, tal y como señala la memoria: “el vigente PGOU define en sistema general el resto del río en su transcurso por el municipio como sistema general, en una parte como sistema general parque y en otra como sistema general escolar, deportivo, verde. [...] Dada la morfología del sector 3, la clasificación de sus suelos y de los suelos adjuntos al sector que forman el sistema general parque y el sistema general verde-deportivo-escolar, el equipo redactor estima necesario acceder a cuanta información detallada acerca de estudios de inundabilidad, riesgo y peligrosidad del río Aranda en su tránsito por Illueca”. Por todo ello, se pretende reclasificar los suelos afectos a los tramos de riesgo y peligrosidad clasificándolos como suelo no urbanizable especial EN-1. Los terrenos que no sea necesario incluir en categorías especiales de protección, procederán a ser clasificados como SNUG mientras que un área concreta se pasará a suelo urbano no consolidado.

Analizada la memoria y la documentación gráfica es necesario realizar una serie de consideraciones. En primer lugar, a priori, se puede entender justificado proceder a la desclasificación de parte de estos sectores, a tenor de la información obtenida a través del visor SitEbro, ya que parece que el cauce y los terrenos afectados por el flujo preferente suponen una amplia superficie de los mismos. Sin embargo, la documentación no analiza el resto de suelo que no se encuentra afectado por el río Aranda (de hecho, se crean dos UEs, aspecto que se analizará más adelante) y se opta por desclasificar la totalidad de ambos sectores, lo cual no se encuentra justificado y debería haberse basado en criterios de necesidad, viabilidad, económicos o los que se consideren convenientes. No se encuentra suficientemente justificado que se elimine todo un sector en base a los terrenos de riesgos y peligrosidad cuando a la vista de la información aportada tanto en la memoria, como en el visor SitEbro, parte del sector no se consideraría SNUE. Por su parte, conforme el visor SitEbro, se detecta la presencia de un barranco que atraviesa la superficie del sector 7 “Brea” que, en todo caso, deberá ser clasificado como SNUE. En la misma línea, la



justificación debería contener las razones para desclasificar estos sectores, propuesta que parece coherente con un modelo más comedido del PGOU, y, al mismo tiempo, mantener el sector "Sur Residencial".

Por su parte, parece que los planos de ordenación modificados incorporan al SNUE EN-1 el cauce del río y su zona de flujo preferente. Desde un punto de vista urbanístico, los planos de ordenación deberán diferenciar, ya que su régimen es diferente (Reglamento de Dominio Público Hidráulico vigente), las categorías de SNUE cauces del SNUE por riesgos naturales de inundación, e incluir en esta última categoría los terrenos afectados por el flujo preferente. Asimismo, los planos de ordenación deberían representar la línea que muestre de lámina de T-500 correspondiente a los terrenos inundables, ya que es una afección existente. Esto conllevaría la creación en las normas urbanísticas del PGOU la categoría de SNUE por riesgos de inundación y su regulación, o al menos una remisión al Reglamento.

En cuanto a la creación de las unidades de ejecución 15 y 16, la memoria señala que "se propone la creación de unas pequeñas bolsas de suelo residencial que actúan como cierre natural del municipio y nos permiten completar tanto la urbanización de las áreas concretas en las que se asientan como prever esas pequeñas bolsas de suelo que sí puedan considerarse lógicas y que por sus dimensiones permiten una gestión y desarrollo mucho más sencillo para un municipio de las características de Illueca". Se debe considerar que se trata de un cambio de clasificación de suelo urbanizable delimitado a suelo urbano no consolidado y que en ningún punto de la memoria se establece que las condiciones urbanísticas de los ámbitos afectados se hayan visto alterados en cuanto a dotación de servicios para hacer pensar que este cambio de clasificación pueda justificarse, por lo que los ámbitos deberían seguir clasificados como suelo urbanizable delimitado. Por otro lado, no se contempla el cálculo de las reservas mínimas exigidas por la legislación urbanística vigente.

3.2 En relación al objeto M.P-6.2.- Sector 5 "San Babil".

Se trata de un sector industrial situado entre el núcleo urbano y el polígono industrial "El Arenal" de 16.287 m² de superficie. Se justifica su desclasificación en la existencia de un cauce de escorrentía natural que hace que la zona se considere de difícil urbanización, por lo que se propone la clasificación de todo el ámbito como SNUG.

Conforme el visor SitEbro, se constata la existencia de un barranco que atraviesa el ámbito, por lo que puede considerarse justificada la inviabilidad de la urbanización del sector. Sin embargo, se deberá corregir la clasificación del propio cauce del barranco incluyéndolo dentro del SNUE EN1 por su condición de dominio público hidráulico, no pudiendo ser clasificado como suelo no urbanizable genérico. Este aspecto se deberá corregir en la documentación técnica.



3.3 En relación al objeto MP-6.4.- Sector 1 “Arrabal”.

Se trata de un sector discontinuo en el que se han detectado afecciones que se deben considerar para proceder a redelimitar el sector. Asimismo, se procede a cambiar su calificación pasando de uso residencial a industrial. Su superficie total es de 46.146 m². Se propone, por tanto, una reclasificación de parte del sector a SNUE EN-1 y la alteración de su calificación. La nueva calificación viene motivada por la necesidad urbanística de aglutinar en una misma zona la mayoría de la industria del municipio.

Parece que existe una incoherencia en cuanto a la nueva delimitación del sector. Tal y como establece la memoria, el sector se encuentra afectado por el dominio público hidráulico del cauce, por lo que se desprende la necesidad de llevar a cabo una reclasificación de los suelos afectos a los tramos de riesgo y peligrosidad del río Aranda clasificándolos como suelo no urbanizable. Sin embargo, en la documentación gráfica, como se puede apreciar en las imágenes superiores, no se produce ningún cambio en el perímetro del sector y se limitan a señalar los terrenos afectados por la zona inundable del río Aranda. Pero, en la ficha nueva del sector aparece una nueva delimitación que excluye de la misma la denominada “zona inundable” estableciendo una superficie bruta de 40.795,24 m². En la Memoria se establece en diversos cuadros que la superficie del sector, tanto vigente como modificado, es de 46.146 m². A la vista de la información obtenida a través del visor SitEbro, la denominada “zona inundable” parece corresponderse con el flujo preferente del río Aranda.

Es por ello que, desde un punto de vista urbanístico, se considera adecuada la exclusión de los terrenos afectados por el flujo preferente tal y como se plantea en la ficha del sector y, en consonancia, con la justificación aportada en la memoria, clasificando ese ámbito como suelo no urbanizable especial en la categoría correspondiente. Por tanto, los planos deberán corregirse en este sentido, y, además, como se ha indicado anteriormente, se deberá representar en los planos de ordenación, la línea que representa la lámina de inundabilidad correspondiente a la T-500 conforme el SitEbro.

Por su parte, se puede entender justificado el cambio de uso característico del sector ya que se pretende agrupar en esa ubicación usos industriales. Sin embargo, deberá clarificarse la asignación a este sector del 18,27% del sistema general “Verde-Escolar-Deportivo”, el cual se pretende eliminar.

3.4 En relación al objeto MP-6.5.- Unidad de Ejecución 7 “Gotor”.

Se trata de una UE de 24.432 m² de superficie cuyo uso es industrial en el planeamiento vigente. En ella, conforme la documentación aportada, se ubica en su mayor parte el campo de fútbol municipal, siendo voluntad



municipal mantener éste, al situarse junto a unos equipamientos ubicados en su entorno. Además, se señala que el ámbito de la UE-7 vigente es de difícil ejecución atendiendo a su configuración y pendientes.

Se puede entender justificada la eliminación de la UE-7 habida cuenta que se trata de un ajuste del plan a la realidad existente en el municipio, es un ámbito que no necesita una actuación integrada, y que, conforme la documentación aportada, las dos parcelas afectadas con este cambio son de titularidad municipal. Se considera correcto eliminar del suelo urbano los terrenos ubicados al oeste de la vigente UE debido a sus pendientes y dificultad para urbanizar.

3. 5 En relación al objeto MP-6.6.- Generación de nuevas Unidades de Ejecución: UE-15 y UE-16, así como la UE-10B.

La creación de las unidades de ejecución 15 y 16 ya se ha analizado anteriormente.

En cuanto a la UE-10B, ésta se crea tras la estimación de la alegación nº 3 presentada. Se trata de un cambio de clasificación de suelo urbanizable delimitado a urbano no consolidado, del cual no se realiza ninguna justificación en la documentación aportada, como ocurre en las unidades anteriores. El alegante solicita el paso a suelo urbano no consolidado de la parcela con referencia catastral 4593414XL1949S0001ZG. Se detecta, en primer lugar, que la documentación aportada señala una parcela que parece no corresponderse con la parcela indicada en la alegación conforme se señala en el visor de la Sede Electrónica del Catastro. Asimismo, al delimitar la nueva UE 10B, ésta incluye la parcela señalada y la parcela colindante, cuya referencia catastral es 4593401XL1949S0000XF. Se desconoce si ambas parcelas son del mismo titular o si, de ser un titular diferente, el propietario de la parcela 4593401XL1949S0000XF es conocedor del cambio de clasificación propuesto, ya que éste se realizó tras el periodo de información pública, al estimarse, como se ha indicado, una de las alegaciones presentadas.

Asimismo, conforme el visor SitEbro, parece que una pequeña parte del ámbito delimitado como UE-10B se encontraría afectado por el cauce del río Aranda, y conforme los criterios y justificación utilizados para la desclasificación de los sectores urbanizables, éste pequeño ámbito debería clasificarse como SNUE, categoría de cauces. De justificar y mantener dicha unidad, se deberá excluir el cauce del río Aranda y señalar en su ficha y planos de ordenación las afecciones existentes (T-500). Como se ha indicado anteriormente, la línea que representa la lámina T-500 debería aparecer en los planos de ordenación que correspondan como afección. Por último, y como ocurre en las unidades de ejecución 15 y 16, la UE-10B no contempla las reservas mínimas exigibles legalmente, las cuales deberían incluirse.



Se deberá aportar mayor justificación para el cambio de clasificación en cuanto a servicios urbanísticos existentes, y en todo caso, la nueva clasificación, de mantenerse, debería ser objeto de nueva información pública e informes sectoriales correspondientes.

3.6 En relación al apartado 7 “Objetos vinculados: Modificaciones necesarias derivadas de la propuesta planteada”, no se entra a valorar las diferentes modificaciones numéricas que se realizan en los diferentes cuadros del PGOU debido a la entidad de los reparos mencionados anteriormente en cuanto a sistemas generales, sectores de suelo urbanizable delimitado y ámbitos de suelo urbano no consolidado, los cuales impiden, tal y como se plantean, las desclasificaciones propuestas, así como la creación de las unidades de ejecución.

3.7 En relación a las alegaciones:

Se han presentado 3 alegaciones, una de ellas solicitando la inclusión de una parcela en suelo urbano no consolidado, UE-10B, que ya se ha analizado anteriormente.

Las otras dos alegaciones solicitan un cambio de clasificación de suelo urbano consolidado a suelo no urbanizable genérico. Se trata de dos parcelas ubicadas al sur del núcleo y colindantes al sector 3 que se pretende desclasificar. Se justifica la alegación en que no existe demanda de suelo urbanizado, las parcelas no cuentan con los servicios urbanísticos necesarios para ser consideradas urbanas, no hay necesidad de que estén clasificadas como urbanas y que nunca ha existido conformidad del propietario para su clasificación, presentando alegaciones en la fase de redacción y aprobación del propio PGOU. Se estima la alegación y, por tanto, ambas parcelas se consideran suelo no urbanizable genérico. Si bien, la estimación de la alegación se entiende justificada en que parece que su clasificación como suelo urbano fue errónea al no contar con los requisitos mínimos exigidos legalmente, las parcelas están ubicadas fuera del ámbito propio de la presente modificación, por lo que su desclasificación deberá ser tramitada como una modificación de PGOU separada.

4) Sobre el cumplimiento de los informes sectoriales:

En relación al informe de protección civil, y en la línea de lo establecido en el presente informe, deberá incorporarse a las normas urbanísticas la regulación en cuanto a limitaciones y características constructivas que se desprenden del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. En relación a la Resolución del INAGA, se aporta como Anexo el “Cumplimiento de las Medidas Ambientales” en el cual se establece que se añadirá una referencia al decreto de protección del águila azor-perdicera en las normas urbanísticas en su artículo 4.2.2. La modificación del



articulado debería figurar en el cuerpo de la memoria de la modificación y no como un anexo, incluyendo la redacción completa del artículo, tanto en su versión vigente como modificada.

OCTAVO.- De acuerdo con lo anteriormente expuesto, en relación a la Modificación Puntual nº 6 del PGOU de Illueca, no resulta posible la aprobación de las desclasificaciones de la totalidad de los sectores 3 “Río Aranda” y 7 “Brea” (apartados 6.1 y 6.3) ni la eliminación de los sistemas generales “parque” y “verde-escolar-deportivo”, por la alteración relevante de la ordenación estructural que se propone en cuanto al modelo de evolución y ocupación del territorio y sistemas generales, que, conforme el artículo 84 del TRLUA podría implicar una revisión del PGOU.

Como consecuencia de lo anterior, no resulta posible la creación de las UE 15, 16 y 10B.

Por otro lado, la desclasificación de las dos parcelas objeto de las alegaciones 1 y 2, si bien, se entiende razonable, deberá ser tramitada como una modificación independiente a ésta ya que se ubican fuera de los límites de la presente modificación.

En cuanto a los restantes apartados de la modificación:

- La desclasificación del sector 5 “San Babil” (apartado 6.2) se puede tratar por separado a las desclasificaciones mencionadas en el párrafo anterior ya que se considera justificada y no afecta a los sistemas generales indicados, si bien, deberá clasificarse el barranco existente como SNUE, en la categoría que incluya los cauces, corrigiendo los planos de ordenación que correspondan. Asimismo, se debería presentar la conformidad de los titulares afectados.
- En relación al Sector 1 “Arrabal” (apartado 6.4), se entiende justificado el cambio de calificación a industrial, pero se debe corregir la nueva delimitación del sector excluyendo del mismo la zona de flujo preferente del río Aranda, en el sentido de la ficha y la justificación establecida en la memoria. Asimismo, se deberá clarificar la asignación del 18,27% del sistema general “Verde-Escolar-Deportivo”.
- Se puede considerar justificada y correcta la eliminación de la UE-7 (apartado 6.5), su paso a suelo urbano consolidado, en la calificación de equipamiento.



GOBIERNO DE ARAGON

Departamento de Vertebración del
Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avenida de Ranillas nº 3 A, 2ª planta, of. 2j
50071 - Zaragoza

En virtud de lo expuesto, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA**, tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA**

PRIMERO.- Aprobar definitivamente, de forma parcial, la modificación puntual número 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca, en lo que respecta al objeto nº 6.5 Unidad de Ejecución 7 “Gotor”, de acuerdo con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Suspender la modificación puntual nº 6 del PGOU de Illueca, en lo que respecta al objeto nº 6.2 Sector 5 “San Babil” y objeto nº 6.4 Sector 1 “Arrabal” , de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

TERCERO.- Denegar la aprobación definitiva de la modificación puntual número 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca, en lo que respecta al objeto nº 6.1 “Río Aranda, Sistema General Parque y Sistema General Verde-Escolar-Deportivo”, objeto nº 6.3 Sector 7 “Brea” y objeto nº 6.6 Generación de nuevas unidades de ejecución: UE-15 Y U-E16, ni la creación de la UE-10.B, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Illueca.

QUINTO.- Publicar el presente acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.

Y para que así conste, y a los efectos oportunos, se expide la presente certificación, según lo preceptuado en el artículo 29.10 del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón, haciendo constar que la oportuna acta será sometida a aprobación en la próxima sesión del Consejo Provincial de Urbanismo.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DEL CPU ZARAGOZA,
(Firmado electrónicamente al margen)
Carmelo Bosque Palacín

LA SECRETARIA DEL CPUZ
(Firmado electrónicamente al margen)
Marta Castillo Fornies