GOBIERNO DE ARAGON

COT 2006/265

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 **29 de JUNIO de 2006**, figura entre otros, el siguiente **ACUERDO:**

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

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Illueca para la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana tramitado a instancia e iniciativa municipal.

Resultando que en la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana se han seguido las disposiciones relativas a la fase de Avance que se determinan en el artículo 41 de la Ley Urbanística de Aragón y 60 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, conforme se justifica en el expediente municipal aportado.

Resultando que el Plan General de Ordenación Urbana de Illueca fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de noviembre de 2001 y sometido al trámite de información pública mediante anuncios en el Boletín Oficial de Aragón número 4, de 9 de enero de 2002; en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza número 292, de 21 de diciembre de 2001; y en el "Periódico de Aragón" de 30 de diciembre de 2001; de conformidad con lo establecido en el artículo 41.2 y en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Durante el periodo de información pública se presentan 37 alegaciones.

Resultando que con fecha de 16 de febrero de 2006, el Pleno del Ayuntamiento de Illueca efectúa el Acuerdo de aprobación provisional del Proyecto de Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, con pronunciamiento expreso sobre las alegaciones formuladas

Visto el informe de los Servicios Técnicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 15 de junio de 2006.

En primer lugar, con relación a la **documentación** obrante en el expediente cabe establecer las siguientes determinaciones. Consta:

- Informe del órgano autonómico con competencias en materia de carreteras en Aragón de fecha de entrada en el Registro Municipal de 13 de mayo de 2004, conforme se establece en ley 8/1998, de 17 de diciembre de Carreteras, con el siguiente condicionado:
  a) La delimitación del espacio verde junto a la A-1503 (sentido Gotor), debe retranquearse hasta el límite exterior de la zona de servidumbre de la carretera (8m.desde arista exterior de explanación).
  b) La carretera antigua entre A-1302 y última rotonda de la A-1503, debe adoptarse sección de 14 mts, con ancho mínimo entre rígolas de 7m.

c) En la actual A-1503, en el tramo definido como variante, la línea de edificación debe de establecerse a 50m. a cada lado de la carretera, contados a partir de la arista exterior de la calzada.

- Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón, favorable, condicionado a recoger los Montes de Utilidad Pública y Consorciados como suelo no urbanizable especial, (se apunta la posibilidad de que parte del Monte de Utilidad Pública, se encuentre incluido en suelo urbanizable). Se deberán recoger las vías pecuarias, estableciendo el régimen de protección acorde con su naturaleza y regulación de usos. Además, se advierte de la existencia de riesgos tanto por incendio forestal, como por avenidas de barrancos, al admitir el uso de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable. Se advierte además la posibilidad de formación de núcleos de población con la regulación del artículo 4.2.9.

- Constan tres informes de la Confederación Hidrográfica del Ebro conforme se determina en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2002, de 20 de julio. En el primero se realiza un análisis general de la relación entre el Plan General de Ordenación Urbana y el río Aranda y barrancos adyacentes, se concluye en la imposibilidad de realizar informe detallado por falta de estudio hidrológico y con una serie de recomendaciones. En el segundo informe de fecha 31 de mayo de 2005, se indica lo siguiente:
  a) Se ha realizado estudio hidrológico del río Aranda y varios barrancos laterales. El río Aranda se encuentra regulado aguas arriba por el embalse de Maidevera. En el entorno del casco urbano, confluyen dos barrancos por cada margen. En el informe se detallan los ámbitos próximos al cauce y barrancos
  b) Se comprueba que buena parte de los terrenos inundables guardan relación con la escasa sección de los dos puentes existentes. El informe concluye informando favorablemente la mayoría de los suelos incluidos en sectores y en unidades de ejecución, así como pronunciándose en sentido desfavorable respecto de lo siguiente: Suelo Urbanizable en el sector "Arrabal Norte", y "Río Aranda", por encontrarse afectados por avenidas en periodos de retorno bajos y contar con mayor o menor superficie incluida dentro de la Vía de intenso desagüe.

  Tras este segundo informe, los redactores aportan nueva documentación a Confederación Hidrográfica del Ebro, de la que se deduce un tercer informe que concluye en el sentido siguiente: "Comunicar al solicitante que previamente a la ejecución de los sectores "Arrabal" y "Río Aranda", deberá contar con informe Favorable de Confederación Hidrográfica del Ebro. Para ello, deberá aportar los Planes Parciales previstos, adjuntando demás, los estudios hidráulicos específicos de la zona objeto de actuación. Así mismo, se deberá analizar si con las actuaciones a realizar (modificación de la topografía de la Margen , etc.) se producen nuevas afecciones a las corrientes o a terceros en relación con la situación actual".

- Informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio de fecha de salida de 19 de abril de 2004, conforme se establece en la Ley 32/2003, de 4 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

- Escrito de la Dirección General de Interior del Departamento de Presidencia y Relaciones Institucionales conforme se establece en la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencia de Aragón, de fecha de entrada en el Registro Municipal de 22 de diciembre de 2004, en el que se establece la imposibilidad de emitir informe.

Asimismo, se aporta Acuerdo de la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón de fecha 5 de mayo de 2005 por el que se informa desfavorablemente el Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana. Por otra parte, consta solicitud de informe al Instituto Aragonés del Agua, conforme se determina en el artículo 22 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón

A la vista del expediente y proyecto técnico remitido, la **documentación** aportada cumple lo establecido en el artículo 40 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón como documentación obligatoria de un Plan General de Ordenación Urbana.

Con relación al **modelo territorial** adoptado se apuntan las siguientes determinaciones. Illueca es un municipio que cuenta con Normas Subsidiarias en vigor, que fueron redactadas en los años 80-90, se han tramitado varias modificaciones puntuales, en particular afectando a terrenos ubicados sobre el "Barranco de San Babil" y laderas adyacentes. De estas normas se han desarrollado preferentemente los suelos industriales y alguna de las unidades de ejecución previstas (destinadas al uso residencial). No se ha desarrollado ninguno de los sectores de suelo apto para urbanizar de uso residencial. La realidad de la vocación industrial del municipio, se manifiesta tanto en el desarrollo de los sectores de uso industrial, como en la estructura de la población ocupada por sectores (aprox. 70% Industria), En el entorno del casco urbano consolidado, actualmente se aprecia una cierta segregación de usos, de tal modo que únicamente se producen solapes entre el industrial y el residencial en las primeras manzanas a la entrada del casco urbano desde Zaragoza. Existen algunos vacíos entre las construcciones existentes en la zona sur-oeste del casco consolidado y junto a su límite Este.

Dentro del casco tradicional, se distingue claramente la traza del casco antiguo. La altura más común en el casco tradicional es de PB+2 alzadas. En determinados viarios de mayor anchura y/o plazas, se encuentran edificios de PB+3 y algunos de PB+4. El ensanche de la ciudad, se ha producido a base de edificación en manzana cerrada en el entorno inmediato al casco tradicional. En un entorno algo más separado del casco histórico, se han realizado varios grupos de vivienda protegida en tipología de vivienda unifamiliar en edificación abierta. Estas edificaciones alcanzan alturas de PB y de PB+1. Considerando las pendientes en las que se desarrolla la trama urbana, resulta necesario realizar una definición precisa de las alturas de las edificaciones, no sólo contando con la rasante del vial al que dan frente, sino también, contemplando la rasante natural del solar en el que se construyen. El aspecto de la regulación de alturas en edificios con rasantes viarias a diferentes cotas, se encuentra correctamente definido en los art. 3.1.30 y siguientes de las ordenanzas.

Con relación a la **clasificación del suelo** que se plantea cabe establecer las siguientes determinaciones. Se clasifica el término municipal en Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano no Consolidado, Suelo Urbanizable Delimitado, Suelo Urbanizable no Delimitado y Suelo No Urbanizable Especial. Con esta clasificación se estima una población prevista del Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable Delimitado de 4.818 habitantes.

		Superficie	Viv/ha	viv	Habitantes
Suelo Urbano	Casco Antiguo	67.237	45	303	908
	Ensanche	68.957	50	345	1.034
	Baja densidad	8.465	25	21	63
	Residencial compatible	23.355	20	47	140
	Total				2.145
Suelo urbanizable				891	2.673
Capacidad Plan					4.818

Es necesario justificar el cumplimiento del estándar de sistema general de zona verde o espacio libre de dominio y uso público conforme al artículo 33 c) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Con relación a las determinaciones del Suelo Urbano no Consolidado incluido en Unidades de Ejecución es necesario establecer las siguientes consideraciones. Se delimitan dos ámbitos sujetos a plan especial de reforma interior:

1. ARI "Casco Antiguo": operación de reforma integral , cuyo objetivo es el de dotar de la máxima visibilidad al castillo y generar un espacio de acceso y uso preferentemente recreativo.
   - Superficie Ámbito: 36.534 m^2
   - Viario +E.L.= 33.034 m^2
   - Suelo Neto (Residencial Casco antiguo grado1): 3500 m^2
2. ARI"Las Cuevas": Suelo urbano no consolidado, objetivo : preservar singularidad de construcciones enterradas.
   - Sup. bruta: 29.860 m^2
   - Viario E.L. Equip.: 21.860 m^2
   - Suelo neto: residencial Baja densidad: 8000 m^2, (20 viv/Ha)

Con relación a las unidades de ejecución de desarrollo directo, cabe establecer las siguientes determinaciones:

	Superficie	**Uso**	**Zonificación**	**Cesiones**	**Edificabilidad**	
1 "El Arenal"	18.636	Industrial	I Neta	11.362	0,3903	ED
2 "Las Lomas"	1.611	Residencial	Baja Densidad	2.944	0,9811	ED
3 "Calvario"	2.824	Residencial	Ensanche	32	3,213	ED
4 "La Rotonda"	6.288	Residencial	Ensanche	2.776	1,8152	ED
5 "Escuelas"	3.364	Residencial	Ensanche	3.145	1,8870	ED
6 "La Vaguada"	7.499	Residencial	Ensanche	1.298	1,9960	ED
7 "Gotor"	24.432	Industrial	I Neta	3.466	0,8581	ED
8 "La Ribera"	8.499	Residencial	Ensanche	4.280	1,6133	PE
9 "El Parque"	7.336	Residencial	Ensanche	2.542	2,1238	
10 "El Molino"	10.268	Residencial	Ensanche	4.087	1,9564	PE
11 A "El Bulevar"	3.990	Residencial	Ensanche	2.020	2,1230	
11 B "El Río"	5.825	Residencial	Ensanche	2.350	1,3358	
13 "LA Entrada"	17.323	Residencial	Ensanche	8.428	0,8216	ED
14 "La Ladera"	4.738	Industrial		3.172	0,3305	ED
	195.027			106.796		

- 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 (Suelo Urbanizable Delimitado) pareciendo más justificado su integración en los sectores en los que se insertan.
- 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 definitorios de la estructura general del territorio.
- 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.

Con relación al **suelo urbanizable** definido en el Plan General de Ordenación Urbana cabe establecer las siguientes determinaciones. Como Suelo Urbanizable Delimitado:

	Superficie	SSGG ads	Uso	Edificabilidad	Densidad
1 "Arrabal	46.146	18.775	Residencial	0,3901	25
2 "Industrial Sur"	118.173	29.608	Industrial	0,4517	-
3 "Río Aranda"	75.130	68.100	Residencial	0,4472	25
4 "Residencial Sur"	197.835	15.518	Residencial	0,3154	15
5 "San Babil"	16.287	13.769	Industrial	0,5833	-
6 "San Ildefonso"	140.357	11.079	Residential	0,2992	15
7 "Brea"	53.196	6.030	Residential	0,29323	15

Se fija el aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado en 0,23459 m^2/m^2.

En cuanto a los suelos urbanizables, cabe establecer 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. Por otra parte, 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. Por otra parte, al tratarse de terrenos en pendiente se plantean 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.

Por otra parte, en la Memoria Justificativa y Planos de Clasificación se refleja una bolsa de Suelo Urbanizable no Delimitado de 3.177.720 m^2 en la que únicamente se regula el procedimiento y documentación necesaria para la delimitación de sectores. El Suelo Urbanizable no Delimitado tiene una superficie de 317,77 Has, cantidad que debe entenderse desmesurada, a la vista de las reservas de suelo previstas desde el Plan General de Ordenación Urbana tanto residencia e industrial, y que no se justifica ni garantiza su aptitud para su futuro desarrollo urbano de forma racional en toda esta superficie. Independientemente del criterio de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, de considerar el Suelo Urbanizable no Delimitado como residual, es necesario tener en cuenta la Ley 10/2003 que afecta a la redacción del artículo 9.2 de la Ley 6/1998 ya que establece que se considerarán terrenos que deben tener la consideración de Suelo no Urbanizable aquellos que el Plan General considere inadecuados para el desarrollo urbano de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos en la normativa urbanística. Esta redacción se debe entender incorporada al artículo 19 b) de la Ley Urbanística de Aragón. En el artículo 30.2 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 establece que el Plan General de Ordenación Urbana debe fijar las prioridades para un desarrollo urbano racional y coherente con el modelo establecido en el mismo.

El Plan General de Ordenación Urbana de Illueca clasifica dos áreas de Suelo Urbanizable no Delimitado; una primera, situada al noreste del municipio, de gran entidad, y, una segunda, situada al este del municipio en colindancia con la carretera autonómica y cerca del término municipal de Brea de Aragón. Sobre estas áreas, no se establece ni justificación de su previsión ni una mínima ordenación con relación a los usos a implantar.

Con el modelo territorial adoptado por el Plan General de Ordenación Urbana los terrenos que se clasifican como Suelo Urbanizable no Delimitado al nordeste del municipio, 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. Con relación a los terrenos situados al este del municipio, de menor superficie, se plantean dudas sobre su integración en el modelo territorial adoptado por el Plan General de Ordenación Urbana; se debe incorporar la previsión de este suelo en el desarrollo de la estructura de planeamiento urbanístico elegida por el Ayuntamiento y ordenada desde el Plan General de Ordenación Urbana.

Con relación al Suelo No Urbanizable previsto es necesario establecer las siguientes determinaciones. Se prevén zonas de ordenación dentro del Suelo no Urbanizable:

A. Zona de cauce. Espacios protegidos en relación con el dominio público hidráulico.
B. Zona de Huerta. La zona protegida se delimita abarcando los suelos de regadío tradicional, situado a continuación de las bandas de servidumbre del dominio público hidráulico, quedando el resto de la huerta clasificada como sistema general para emplazamiento de equipamientos comunitarios.
C. Zona de Reforestación. Se delimitan en el monte de secano áreas que se consideran inadecuadas para ser urbanizadas por razón de las elevadas pendientes del terreno o por su aptitud para actuaciones de revegetación.
D. Zona de Conservación Natural. Se define abarcando la superficie forestal de la Sierra de la Virgen a partir de la cota de 800 metros.

Es necesario acotar los usos admitidos en la Zona C conforme se establece en el informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. Por otra parte, se entiende que la totalidad del Suelo no Urbanizable es Protegido o de Especial Protección y no se define Suelo no Urbanizable Genérico.

- Se deberá concretar el carácter Especial del Suelo no Urbanizable y la ausencia de definición de Suelo no Urbanizable Genérico.
- Se deberá incluir como Suelo no Urbanizable Especial las vías pecuarias estableciendo una regulación de usos y definiéndolas como tal en todo su recorrido, excluyendo esta superficie de la de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.

Con relación a la **calificación del suelo** que se plantea cabe establecer las siguientes determinaciones.

1. Casco antiguo: corresponde a los barrios tradicionales de Illueca, situados en torno al Castillo-palacio de los Luna y la iglesia de San Juan Bautista, así como las áreas inmediatas de crecimiento consolidado, con unas constantes tipológicas similares.
   - Uso característico: Residencial,
   - Tipología: edificación residencial entre medianeras, con fachada sobre la alineación del vial público.

- Se establecen dos grados: el grado 1 corresponde a las manzanas interiores del casco antiguo.; el grado 2 se asimila a las zonas periféricas del casco antiguo, en el que se produce coexistencia con edificios más modernos.
- Su regulación esquemática es la siguiente:

		Grado 1	Grado 2
Parcela Mínima		la que permita el desarrollo de vivienda mínima conforme art. 2.2.8.- Se impide segregaciones que generen parcelas inferiores a 90 m2 y/o 4.5mts de fachada.	
Posición		No resulta obligatorio atestar edificación con medianiles laterales, en estos casos se cerrará fachada con tapia.	La edificación se ajustará a medianiles.
Ocupación	Planta Baja	100%	100%
	Plantas Alzadas	La resultante de posición y aprovechamiento	75%
Edificabilidad		2.50 m2/m2	2.75 m2/m2
Altura de la Edificación		En general PB+2. Se indican las calles en las que se admite PB+3 y PB+4.	

2. Residencial Ensanche: corresponde a las áreas inmediatamente exteriores al casco tradicional y otras zonas que se proponen como terminación del tejido urbano de ensanche. Su tipología responde a ordenación en manzana cerrada con tipo de vivienda colectiva y alturas homogéneas en toda la manzana. Su regulación esquemática es la siguiente:

Parcela Mínima		Se impide segregaciones que generen parcelas inferiores a 500 m2 y/o 15mts de fachada.
Posición		La línea de fachada en PB y alzadas, coincidirá con la alineación fijada en el Plan. Se indica que la PB. Se puede adosar a todos los linderos de la parcela, mientras que en plantas alzadas "puede" adosarse a los linderos laterales. Se regula que en caso de establecer separación entre la edificación y los linderos de la parcela, el retranqueo deberá cumplir con las dimensiones mínimas de patio, con al menos 3m. Para conformar "manzanas cerradas", resulta necesario que la edificación se "adose" a los linderos laterales de la parcela, en la práctica, la regulación establecida permite tanto la "edificación abierta" como la manzana cerrada. Considerando que tal y como se indica en la definición de la zona, la tipología predominante es la de manzana cerrada, los casos en los que sea necesario establecer retranqueos laterales, deberán ser justificados mediante la tramitación del correspondiente estudio de detalle.
Ocupación	Planta Baja	100%,
	Plantas Alzadas	15m
Edificabilidad		3.25 m2/m2 para PB+3 y de 4 m2/m2 para PB+4
Altura de la Edificación		En general PB+3. Se indican las calles en las que se admite PB+4, anchura > 15m.

3. Residencial de Baja Densidad: corresponde a determinado ámbito ubicado en el extrarradio, apta para un uso principal de vivienda unifamiliar aislada o agrupada; se propone como referencia en los suelos urbanizables residenciales. Corresponde a

edificios de pequeño o mediano tamaño, sobre parcelas con importante porcentaje de espacio ajardinado. Dentro de esta zonificación se admiten las tipologías siguientes:

- Vivienda colectiva de baja densidad con espacios libres mancomunados
- Vivienda unifamiliar aislada
- Vivienda unifamiliar pareada
- Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.

Parcela Mínima	Con el fin de asociar adecuadamente cada una de las diferentes tipologías de edificación abierta, el plan pone en relación cada tipo de edificación abierta, con el tamaño mínimo de parcela, de tal modo que los límites inferiores son: - Para vivienda colectiva de baja densidad: 1050 m2 y 20 m. de fachada - Para vivienda unif. Aislada: 525 m2, con fachada de 15 m. - Para vivienda unif. Pareada: 350 m2/viv. con fachada >10m. - Viv. unif. Agrupada en hilera: 175 m2/viv, con fachada >5.75 m / viv.
Posición	La posición de la edificación, guarda relación directa con la altura de su fachada, de tal modo que se determina un retranqueo mínimo de 3mts, analizando pormenorizadamente la variada casuística que se puede producir entre parcelas contiguas
Ocupación	Entre el 40% y el 60%.
Edificabilidad	1,60 m2/m2.
Altura de la Edificación	PB+2

4. Zona industrial compatible con vivienda: corresponde a las áreas industriales existentes en la periferia del casco residencial y su ensanche, en la salida hacia Brea, delimitadas de este modo en los planos de ordenación. Las edificaciones se organizan disponiendo las construcciones de tipología industrial en las traseras, otorgando a las fachadas a viario la imagen característica de vivienda en Bloque.

Parcela Mínima	500m2 y 15m. de fachada
Posición	Las condiciones de posición tienden a retranquear el uso industrial, de tal modo que el residencial permanezca en primer plano
Ocupación	100% en P.B. y P.1; en el uso residencial, el fondo determinado en los planos de ordenación.
Altura de la Edificación	PB+1 en uso industrial (6m.), PB+3 en uso residencial.

5. Zona industria neta: corresponde a las áreas industriales existentes en la periferia del casco residencial, separadas de éste mediante viario integrado en la denominada “malla básica”., la tipología de esta clase de industria corresponde a edificación aislada o agrupada. Únicamente se admite el uso residencial en la modalidad de vivienda para la guardia de las instalaciones. Se admiten usos productivos, terciario, hostelería y equipamiento.

Parcela Mínima	250m2 y 10m. de fachada

Posición	Se regulan las condiciones de posición de tal modo que permite tanto la edificación aislada (estableciendo retranqueos a límites de parcela), como la edificación agrupada.
Ocupación	100%
Edificabilidad	1m2/m2.
Altura de la Edificación	12m.

6. Zona equipamientos y servicios: además del uso específico de servicio público, con la limitación específica en cuanto al uso residencial a la vivienda del guarda de las instalaciones, no se impone otra limitación diferente de la adecuada integración en la trama urbana circundante.

En general los aprovechamientos y alturas permitidas parecen razonables y coherente con la trama urbana existente, no obstante, se deberían rectificar la siguientes cuestiones:

Por último, con relación a las **Normas Urbanísticas y Ordenanzas** del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca, cabe establecer las siguientes determinaciones.

- Con carácter general las referencias normativas deben realizarse a la normativa urbanística en vigor: Ley Urbanística de Aragón y Reglamento de desarrollo. Las referencias al TRLS de 1992 o de 1976 solo son correctas en los artículos en vigor.

- Artículo 1.1.4. Sería conveniente establecer un máximo a los "reajustes puntuales y de pequeña entidad"; como criterio meramente orientativo, en otros instrumentos de planeamiento general se establece que la modificación no pueda suponer un incremento o disminución del cinco por ciento de la superficie, además del resto de limitaciones que se establecen en el Plan. En cualquier caso, se debe establecer que no puede suponer una modificación del aprovechamiento.

- Artículo 1.2.5. Se recomienda ajustar las denominaciones a las establecidas en la Ley Urbanística de Aragón para evitar confusiones. Asimismo, se debería justificar el carácter obligatorio de la redacción de un Estudio de Detalle para el desarrollo de las unidades de ejecución ordenadas directamente desde el Plan General de Ordenación Urbana. Ídem artículo 1.2.11.

- Artículo 1.4.7. Licencias de obras con eficacia diferida. No se encuentra un adecuado sustrato jurídico a esta regulación.

- Artículo 1.4.11. Caducidad de licencias. Sería conveniente establecer una regulación del procedimiento de declaración de la caducidad de la licencia urbanística ya que existe un vacío normativo por la remisión que realiza el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, a la Ley Urbanística de Aragón y la ausencia de regulación en ésta.

- Artículo 2.1.12. No se considera correcta esta regulación ya que estos usos se consideran fuera de ordenación, con independencia de que dentro de esta situación se regulen distintos regímenes dependiendo del grado de incompatibilidad con el Plan.

- Artículo 2.2.30. Tener en cuenta la regulación del artículo 75 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

- Artículo 4.2.15. El artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística está derogado por la Ley Urbanística de Aragón y 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 otra parte, no se considera adecuada la posibilidad de excepcionar los requisitos exigidos por motivos de oportunidad y sin establecer una limitaciones mínimas.

- Artículo 4.3.6.2. Eliminar la referencia al informe previo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, ya que no se corresponde con lar regulación de la Ley Urbanística de Aragón.

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.- 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 definitorios 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".

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 treinta de junio de dos mil seis.

Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN,

Fdo.: Don Julio Tejedor Bielsa