

**EVA Mª SALAS BROSED SECRETARIA/O 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 25 de noviembre de 2011, figura entre otros, el siguiente acuerdo:

**ILLUECA: INFORME PARA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. COT 2011/159.**

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Illueca relativo a la emisión de informe previo a la aprobación definitiva de la Modificación Aislada número 1 del Plan General de Ordenación Urbana consistente en el cambio de calificación de un suelo urbano y cambio de clasificación y calificación de un suelo urbanizable, se han apreciado los siguientes:

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El expediente correspondiente a la presente modificación tuvo entrada en el registro General del Gobierno de Aragón con fecha 14 de septiembre de 2011. Se aporta expediente administrativo completo y documento técnico redactado por el arquitecto Francisco Sánchez Becerril, de mayo de 2010, diligenciado con fecha 31 de mayo de 2011 por la secretaria municipal.

**SEGUNDO.-** Consta en el expediente administrativo acuerdo plenario de sesión de 19 de mayo por el que se acuerda *“aprobar inicialmente la modificación aislada nº 1 del vigente PGOU de Illueca según proyecto redactado por Arquitecto D. Francisco Sánchez Becerril”*.

**TERCERO.-** El expediente de planeamiento se sometió a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza número 140 de 22 de junio de 2011, no habiéndose presentado alegaciones según consta en el certificado del secretario municipal de 11 de agosto de 2011.

**CUARTO.-** En relación con los informes sectoriales evaluados durante la tramitación, constan en el expediente los siguientes:

- **Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro** de 9 de marzo de 2011, en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, estableciendo que se deberá respetar un paso de anchura de servidumbre de 4,5m. Así mismo, se emite informe favorable a las nuevas demandas hídricas.
- **Informe favorable de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón**, con una serie de prescripciones relacionadas por la necesidad de incorporar en los planos los nombres de las carreteras a su paso por el término municipal, así como delimitar las zonas de protección de las carreteras, así como la línea límite de edificación, de acuerdo con los criterios establecidos.
- **Informe desfavorable del Instituto Aragonés del Agua** de 15 de julio de 2011, con la siguiente motivación:
  - o En la memoria deberá hacerse mención al sistema de saneamiento planeado para los terrenos objeto de esta modificación, indicando las características básicas: tipo red (unitaria o separativa), diámetro orientativo, pendiente, ubicación de pozos, sumideros, acometidas, etc.
  - o La información del apartado anterior deberá reflejarse en el plano de ordenación de la red de saneamiento.
  - o Se recogerá en la modificación el necesario cumplimiento de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y del Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado aprobado en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón.
  - o Se tendrán en cuenta todos los principios y criterios de las Ordenanzas de la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, en especial el referente a las Cargas Urbanísticas.
- **Informe del Servicio Provincial de Medio Ambiente de Zaragoza**, de 28 de agosto de 2011, sobre las vías pecuarias y los montes de utilidad pública afectados, donde se refleja que el ámbito de la modificación no queda afectado por el trazado de un vía pecuaria – Vereda de Sestrica de 20 m de ancho - aunque si el sector Rio Aranda y por ello, se grafiará en el plano de clasificación de suelo.
- **Solicitud de informe a la Dirección General de Interior** del Gobierno de Aragón de 26 de mayo de 2011, no constando la emisión del mismo.

Cabe indicar que se deberá aportar al expediente Informe favorable del Instituto Aragonés del Agua, así como en aplicación del Decreto 172/2005 de Plan de Ordenación de los Equipamientos Comerciales, informe preceptivo de la Comisión Provincial de Equipamientos Comerciales.

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

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; así como el Decreto 101/2010, de 7 de junio por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y 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 emitir el informe en esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala el artículo 78 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo y los artículos 152 y siguientes del Decreto 52/02 del Gobierno de Aragón. En el caso del Plan General las modificaciones aisladas se llevarán a cabo conforme al procedimiento regulado, en el artículo 78 de la Ley 3/2009 y artículo 154.2 del Decreto 52/2002.

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

**TERCERO.-** El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una modificación de Plan General debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico así como que se respeten los principios de desarrollo sostenible, equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano, entre otros aspectos.

Las citadas exigencias, en concreto las documentales, las encontramos en el art. 78 y siguientes de la Ley 3/2009, de Urbanismo y en el art. 154.1 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 5/99, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a un examen y análisis ponderado de las

diferentes alternativas contempladas, plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección del aprovechamiento, resultado del trámite de participación pública. Otros documentos que debe de contener un expediente de planeamiento son los planos (de información y de ordenación) adecuados al objeto que se pretende cambiar, las normas urbanísticas que se sean necesarias incluir como consecuencia del objeto de la Modificación y un estudio económico de las actuaciones emprendidas.

Especialmente relevantes en los procedimientos de modificación es el cumplimiento de los requisitos especiales contemplados en el art. 79 de la Ley 5/1999, Urbanística que exige, en los casos expuestos en dicho precepto, observar los módulos de reserva que resulten de aplicación en la modificaciones cuyo objeto sea la clasificación de nuevo suelo urbano, prever mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público cuando el plan incremente el aprovechamiento residencial o mantener tales espacios cuando la modificación del plan tuviese por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los mismos.

En relación a las exigencias procedimentales, la regla general se encuentra en el artículo 78 de la Ley Urbanística, en el que se indican que las modificaciones aisladas deben contener los siguientes elementos:

- a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de los efectos sobre el territorio.
- b) La definición del nuevo contenido del Plan con un grado similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

**CUARTO.-** El municipio de Illueca cuenta como figura de planeamiento con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a las determinaciones de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, al que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza mostró conformidad con fecha 31 de mayo de 2007, publicándose la Normas Urbanísticas en el BOP de Zaragoza de 27 de septiembre de 2007.

**QUINTO.-** El **objeto** de la modificación propuesta presenta varios objetivos, siendo los siguientes:

- Por una parte, el cambio de calificación de suelo urbano consolidado Baja Densidad a suelo urbano consolidado de Industria compatible con vivienda, de una superficie de 3.292,01m<sup>2</sup>.
- Por otra parte, se plantea el cambio de clasificación de una superficie de 2.797,31m<sup>2</sup>, colindantes con los anteriores y clasificados como suelo urbanizable delimitado de uso residencial, a suelo urbano consolidado con idéntica calificación de Industria compatible con vivienda.

En relación al primer objeto, la finalidad es realizar un tratamiento unitario del suelo urbano existente, destinado en la actualidad a la actividad de uso terciario, y del suelo urbano objeto de incorporación por la presente modificación. Considerándolo más correcta esta opción – uso terciario - que mantener la zonificación que refleja el PG - residencial de baja densidad –. La nueva calificación propuesta,

supone una coexistencia de dos zonificaciones – industrial en coexistencia con vivienda - y el residencial de baja densidad.

En relación con el segundo objeto, es fundamental la ampliación de la actividad comercial existente – empresa de venta de calzado y textil -, con la edificación de una nave para el mismo uso, aparcamiento y zona ajardinada de uso libre, que entienden supone el motor de actividad económica con actividad indirecta en otros sectores.

De otra parte, los terrenos objeto de cambio forman una unidad independiente respecto del Sector “Río Aranda” ya que un estudio pormenorizado del sector pone de manifiesto su dificultad en materializar una ordenación unitaria, al estar dividido por el río.

Los parámetros de la zonificación propuesta ya existente en el Plan General de Ordenación Urbana para otro ámbito “Industria compatible con vivienda” son los siguientes:

<p><b>CAPÍTULO IV</b></p> <p><b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: ZONAS DE INDUSTRIA COMPATIBLE CON VIVIENDA</b></p> <p><b>art. 5.4.1      ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS</b></p> <p>1. Pertenecen a esta zonificación 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.</p> <p>2. Las edificaciones se organizan disponiendo las construcciones de tipología industrial en las traseras, otorgando a las fachadas al viario la imagen característica de vivienda en bloque.</p> <p><b>art. 5.4.2      OBRAS ADMITIDAS</b></p> <p>Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los artículos 1.3.6 a 1.3.9 de estas Normas.</p> <p><b>SECCIÓN 1</b></p> <p><b>CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN</b></p> <p><b>art. 5.4.3      CONDICIONES DE PARCELA</b></p> <p>1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:</p> <p>a) La superficie de parcela será igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.</p> <p>b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión no inferior a mil quinientos (1.500) centímetros.</p> <p>c) Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.</p> <p>2. Podrán autorizarse, no obstante, edificaciones residenciales en parcelas de inferior tamaño que en la actualidad se encuentren localizadas entre medianeras de edificios existentes.</p> <p><b>art. 5.4.4      POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b></p> <p>1. <i>Posición respecto de la alineación exterior</i></p> <p>Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación exterior, que tiene carácter de posición obligada salvo que no se edifiquen las construcciones residenciales. En este caso, la nave deberá ser ocultada a las vistas desde calle mediante un cerramiento que dé continuidad a la fachada exterior, y que podrá basarse en el empleo de elementos del vallado para justificar formalmente el cierre de la manzana.</p> <p>2. <i>Separación de linderos</i></p> <p>a) La nueva edificación se adosará en alzadas a los linderos laterales de parcela constituyendo manzana cerrada, mientras que la planta baja puede adosarse en todo su contorno. Cuando se trate de parcelas cuyos laterales o fondo estén ocupados por edificios con huecos efectivos en fachada, se respetarán las distancias precisas para formar patio.</p> <p>b) Los retranqueos que se establezcan en su caso para separar la edificación de los linderos de parcela cumplirán con las dimensiones mínimas de patio con al menos tres (3) metros.</p> <p>c) Las condiciones de separación a linderos se establecen con carácter complementario de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo los valores más restrictivos de los resultantes.</p> <p>3. <i>Fondo máximo</i></p>
--

La alineación señalada en planos para la fachada posterior tendrá carácter obligado en plantas alzadas; mediante estudio de detalle podrán plantearse otras soluciones que mantengan su carácter de alineación no rebasable. -

**art. 5.4.5 OCUPACIÓN**

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

Plantas bajo rasante y baja: la ocupación podrá alcanzar el cien por ciento (100%).

Plantas alzadas: la resultante del fondo máximo y restantes límites de posición.

**art. 5.4.6 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta será la resultante de aplicar las condiciones de fondo máximo y restantes límites de posición.

**art. 5.4.7 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

1. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni seiscientos treinta (630) centímetros de altura máxima para la nave de planta baja.

2. Podrán construirse altillos o entreplanta en las condiciones establecidas en el artículo 3.1.43, dentro de la altura fijada.

3. En la franja delantera la altura máxima será de cuatro plantas (B+3) y 12,50 metros.

**art. 5.4.8 SALIENTES Y VUELOS**

El saliente máximo de los cuerpos volados y cornisas en la zona calificada de Zona de Industria Compatible será el que se regula con carácter general en los arts. 3.6.5, 3.6.6 y 3.6.9 de estas Normas.

**SECCIÓN 2**

**COMPATIBILIDADES Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS**

**art. 5.4.9 USOS COMPATIBLES**

Los usos principal y secundarios incluirán las dotaciones de aparcamiento exigidas en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación. Los proyectos técnicos de actividades incluirán los estudios de tráfico a que se refieren las condiciones particulares de los distintos usos reguladas en el Capítulo II de estas Normas. Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias, puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Uso Residencial:

Se admite la vivienda colectiva en plantas alzadas de la franja de fachada, adaptada a la tipología de la edificación entre medianeras. En planta baja de dicha franja de fachada, únicamente se admite el uso residencial sin coexistencia con usos productivos en la misma parcela.

2. Uso Productivo:

Se admiten establecimientos de estos usos únicamente en planta baja con las siguientes limitaciones

a) *Taller agroindustrial, almacén, taller artesano e industria compatible*: con superficie menor de 250 m<sup>2</sup> en situación 2ª y 3ª; también en planta baja, entreplanta o primera, y en situación 4ª a 6ª, sin otra limitación que las establecidas en 2.2.13.

b) *Estacionamientos*: Se admiten los que se proyecten hasta un máximo de cien (100) plazas en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

3. Servicios terciarios:

a) *Comercio*: Se admite el uso de local o agrupación comercial en situación 2ª y 3ª, en planta semisótano, baja, entreplanta y planta primera.

Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escaleras.

b) *Oficinas*: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

Oficinas profesionales: en situación 1ª.

Servicios de administración y oficinas privadas: en situación 2ª en plantas semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente.

c) *Hostelería*: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:

En situación 2ª ó 3ª con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados en planta semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente.

En situación 4ª y 6ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4. Uso Dotacional:

a) *Equipamiento*: Se admiten los equipamientos en recintos cerrados con las mismas condiciones fijadas para usos de hostelería.

b) *Servicios de infraestructuras*: Se admiten sin limitación

Los ámbitos afectados, se localiza al Sur de Illueca, en la margen derecha del río Aranda. En el acceso sur a la ciudad mediante rotonda de la A-1503.

Según la inspección técnica realizada de los suelos objeto de modificación urbanística, se ha comprobado la muy reciente ocupación de una nave, la urbanización de su entorno para el uso de acera y aparcamiento y una importante actividad comercial asociada a los mismos terrenos.

Se puede hacer referencia así mismo a los siguientes aspectos:

- Desde el punto de vista estratégico. Dispone el ámbito de una buena ubicación estratégica que favorece los intercambios mercantiles, entre la intersección mediante rotonda del acceso a Illueca con la carretera A-1503. ( Plano 2.3.8 )
- Desde el punto de vista urbanístico. Está situado entre dos sectores urbanizables delimitados a ambos lados de la carretera A-1503 y, junto a un terreno clasificado como urbano - con actividad y existencia de nave destinada a venta de calzado y textil – y calificado en el PG como residencial de baja densidad. Esto es, y como así figura en la ficha del sector 3, el Plan Parcial resolverá la integración en el entorno de la huerta las nuevas edificaciones en referencia a viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Y como así también refleja el situar zonas verdes formando una banda en el borde sur del sector, en lazadas de forma adecuada con las áreas naturales del río y, teniendo en cuenta la servidumbre de 5 m de anchura.
- Desde el punto de vista orográfico. El cauce del Río Aranda limita al norte con el área objeto de modificación. El terreno tiene un desnivel de aproximadamente 6 m entre la parcela clasificada como urbana y la objeto de reclasificación perteneciente al sector urbanizable delimitado. La modificación deberá valorar el impacto medio ambiental que supone el cambio pretendido de zonificación y sus nuevos parámetros reguladores, y así no incidir negativamente.

Se entiende por el técnico informante, que la ubicación del ámbito de la modificación propuesta es adecuada para servicios mercantiles o usos terciarios, en cuanto que presenta una pequeña área de centralidad, llamada por el redactor “ordenación mediante pastilla unitaria”. Esto es, que se produce en uno de los principales accesos rodados a Illueca, un área de sinergia comercial y oportunidad, en donde se pretende implementar a una actividad ya existente, otra homologa a la misma. Y ello, sin perjuicio de la existencia en la actualidad de otros emplazamientos en donde se permite el uso industrial y de almacenaje.

Por ello, se entienden razonables los argumentos de la modificación dados por su redactor:

- Reporta beneficio sobre la población de Illueca y su actividad económica y además, de la no importante incidencia sobre el medio natural existente ya que no cuenta el área con especiales valores naturales a proteger.
- Mejora la movilidad y accesibilidad de los accesos de la actividad en funcionamiento y al prever una amplia superficie de estacionamiento.
- El desarrollo del Sector 3 no daría cabida al uso pretendido dentro de las dotaciones locales.

De otro lado, el técnico informante advierte también que hay que valorar las actuales circunstancias socio-económicas que hacen no vaya a desarrollarse a corto – medio plazo el sector residencial en donde esta parcela forma parte.

**SEXTO.-** En relación con la **justificación** de la modificación propuesta, cabe indicar que con respecto al primero de los objetivos se establece en la Memoria que la única justificación es realizar un tratamiento unitario del suelo urbano existente destinado a la actividad de uso terciario y del suelo urbano objeto de incorporación al anterior por la presente modificación, considerándose más correcta esta opción que la de mantener la zonificación existente e incorporar con una nueva los terrenos colindantes.

En cuanto al segundo de los objetivos, la justificación fundamental es la necesidad de ampliación de la actividad comercial existente en los terrenos colindantes de suelo urbano. Se trata de una empresa destinada a la venta de calzado y material textil, actualmente en funcionamiento y con un importante volumen de actividad. Así mismo, con la modificación propuesta se pretenden mejorar estas cuestiones generando espacios adecuados para la circulación y amplio espacio para el aparcamiento de vehículos tanto particulares como comerciales.

Por otra parte, establecen que los terrenos objeto de cambio de clasificación forman una unidad independiente respecto del Sector "Río Aranda". Un estudio pormenorizado del Sector "Río Aranda" del Suelo Urbanizable Delimitado pone de manifiesto la dificultad de materializar una ordenación unitaria en un sector que delimita superficies a ambos lados del río Aranda y que cuenta con una parte del mismo prácticamente aislada y con imposibilidad casi total de accesos con el resto del sector. Asimismo, el tratamiento unitario de los terrenos objeto de la presente modificación no se considera que cree ninguna distorsión respecto a la ordenación prevista inicialmente ni dificultan una adecuada transición con el sistema general de zona verde.

Por último disponen que el desarrollo de la ordenación del sector no posibilitaría la finalidad perseguida por la presente modificación por lo que se considera necesario su exclusión del mismo y su incorporación al suelo urbano consolidado de forma que se permita la ampliación de la actividad económica existente y dando un tratamiento unitario y homogéneo a la pastilla de terrenos.

**SÉPTIMO.-** A la vista de lo expuesto anteriormente, cabe establecer las siguientes consideraciones.

Respecto del primer objeto, se aporta la identidad de todos los propietarios de las fincas afectadas y, durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o en el catastro, estando en cumplimiento del art. 79.4, de la L3/2009.

Respecto del segundo objeto, si bien se apoya sobre vía estructurante del municipio, no se ha justificado la totalidad de los servicios de abastecimiento y evacuación de agua, y suministro de energía eléctrica. De hecho si bien se comprueba se ha urbanizado y esta dotado de alumbrado publico no se aprecian los registros del resto de redes de suministro. Se aprecia el vertido a la orilla del río procedente de la instalación.

Se da cumplimiento al art. 79.1 de la Ley 3/2009 al clasificar nuevo suelo urbano y observar los módulos de reserva que se establecen en el art. 54 de la misma. El cálculo se considera correcto con respecto al cuadro abajo referenciado, con el siguiente resultado:

- Se ha calculado correctamente las unidades de reserva = 39 uds.



- Se ha calculado correctamente la superficie para la dotación de Sistema Local de Espacios Libres, previendo 285,22 m<sup>2</sup> – 5.49 m<sup>2</sup> más - .
- Se ha calculado correctamente la superficie para la dotación de Equipamiento la cual pasa totalmente a incrementar según el art. 54.5 las reservas para dotación de aparcamiento. Así como el número resultante de plazas de aparcamiento motivadas por dicho incremento resultando en 9 plazas. Concluyendo en 25 plazas de aparcamiento. Esto mismo debería reflejarse con más claridad en el documento de aprobación definitiva.

USO *	UNIDADES DE RESERVA (UR)	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	EQUIPAMIENTO DOCENTE, SOCIAL O DEPORTIVO	PLAZAS DE APARCAMIENTO	
INDUSTRIAL Y TERCIARIO	1 unidad de reserva por cada 35 m <sup>2</sup> construibles industrial o terciario	Parques y jardines, plazas, paseos peatonales y áreas de juego  La mayor de las siguientes 10% de SUPERFICIE DEL SECTOR 6m <sup>2</sup> POR UNIDAD DE RESERVA No se computan SG EL ni EQ deportivos	5 m <sup>2</sup> de suelo por unidad de reserva  Los terrenos para Eq. Docente deberán estar agrupados para formar unidades escolares completas **	1 plaza por cada 3 unidades de reserva  Más 20% en espacio de uso público (incluidos el subsuelo de redes viarias y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos)	
	<b>CALCULOS</b>				
	m <sup>2</sup> construibles industriales o terciarios	1.361,44	SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> )	2.797,31	EQUIPAMIENTO (m <sup>2</sup> )
	UR	38,90	10% Sup. Sector	279,73	194,49
		6m <sup>2</sup> x NH	233,39		
		Mayor de los dos	279,73		
		SL EL + EQ. DOCENTE **	474,22		
				NH / 3	13
				Más 20% en esp. público	3
				TOTAL	16

  

(*)	Cuando existan varios usos en un sector, las reservas se calculan respecto de las diferentes superficies afectadas correspondientes a dichos usos.
(**)	En urbanizaciones turísticas, de segunda residencia, industriales y de servicios, podrá destinarse la reserva de terrenos para equipamiento docente, total o parcialmente, a incrementar las reservas para el sistema local de espacios libres, deportivo, social o aparcamientos. En las urbanizaciones turísticas, el PGOU reservará al menos el 30% de la edificabilidad residencial prevista con destino a alojamientos turísticos.

En relación a la ficha del sector se considera correcta la detracción de la superficie objeto de modificación y el aprovechamiento resultante.

Por el contrario, no se da cumplimiento a las condiciones particulares que se recoge en la ficha del sector y referentes a situar "... zonas verdes formando una banda en el borde sur del sector, enlazadas de modo adecuado con las áreas naturales próximas junto al río. Deberá tenerse en cuenta que limita con el dominio público del cauce para librar una banda de paso de 5m de anchura en su zona de servidumbre." Y como así, resolver "...la características de los suelos residenciales unifamiliares o colectivos que incluya en el sector para integrar en el entorno de la huerta las nuevas construcciones."

Ambos preceptos inciden en dotar a dichos suelos, incluido el ámbito que nos ocupa, de un especial cuidado medioambiental teniendo en cuenta la escala o tamaño y tipología de las edificaciones que puedan ser proyectadas y edificadas.

Esto mismo y aun ostentando Informe favorable del organismo de cuenca al respecto al cumplirse la distancia de 4,5 metros, no deja de producir un estrangulamiento puntual debido al área de movimiento de uso industrial neto que se refleja en la modificación. De este modo, se deberán implementar medidas correctoras que atenúen lo reflejado en la ficha del sector y con ello dar solución, a la efectiva conectividad guardando escala y adecuación apropiada debido a la coexistencia de usos en apariencia incoherentes.

De otro lado, en relación con el cambio de calificación pretendido, no se considera adecuado encuadrar el ámbito afectado (parcela de suelo urbano consolidado y parcela de urbanizable cuya reclasificación se pretende) en la calificación pretendida de "Industrial compatible con vivienda" por dos razones fundamentales:

- Las ordenanzas del PG reflejan que la localización para esta zonificación "Industrial compatible con vivienda" se sitúa en el área de la carretera de Brea y en ninguna otra. A la vista del análisis efectuado por los Servicios Técnicos del Consejo, además parece que dicha zonificación fuera creada para recoger la existencia de una situación urbanística a regularizar y, como así se refleja en el artículo 5.4.1. Esto es, se entiende, que las características propias de la misma no se dieran lugar en otra localización y, además de nueva creación.
- La modificación altera la naturaleza morfológica y con ello, la tipología edificatoria planteada en el PG para la mentada zonificación de "Industrial compatible con vivienda", por lo que se produce, el cambio de manzana cerrada planteada en el ensanche de la salida a Brea, por otra morfología de naturaleza confusa, no definida o no concordante con la zonificación pretendida. Esto es, a caballo entre el tipo edificatorio aislado y el de manzana abierta. En concreto el artículo 5.4.4 en sus apartados 1 y 2 y que hacen referencia a la posición respecto de alineación exterior y a la separación de linderos no son aplicables. Ello viene predeterminado por la configuración de los lotes parcelarios, la ubicación de la edificación dentro de cada parcela – las fachadas de las viviendas recaen y tienen acceso desde la vía pública - creando un escenario urbano adecuado. Todo ello, redundando en una morfología urbana incoherente con las ordenanzas de la zonificación recogida en el Plan General y, que no se tienen en cuenta en el ámbito de la "pastilla unitaria" objeto de modificación.

Por lo cual, se deben crear unas nuevas determinaciones o parámetros urbanísticos que han de recogerse en una nueva categoría de zonificación que albergue los usos comerciales compatibles con el uso de vivienda, adecuada a la ubicación y morfología y, en su caso, la necesidad de redactar un estudio de detalle por las especiales condiciones orográficas y de entra-salida al municipio.

**OCTAVO.-** A la vista de todos los Fundamentos de Derecho expuestos anteriormente, cabe indicar que la modificación propuesta no se encuentra suficientemente justificada, siendo necesario remitir a este órgano nueva documentación que subsane los aspectos referidos.

En virtud de lo expuesto,

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

**PRIMERO.-**"Suspender la emisión de informe a la modificación puntual número 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca, hasta tanto se de cumplimiento a los siguientes reparos que se mencionan:

- Se deberá aportar Informe favorable del Instituto Aragonés del Agua, así como Informe de la Comisión Provincial de Equipamientos Comerciales, conforme se establece en el Decreto 172/2005 de Plan de Ordenación de los Equipamientos Comerciales
- Se justificará la totalidad de los servicios de abastecimiento y evacuación de agua, y suministro de energía eléctrica, conforme se dispone en el artículo 12 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.
- Se deberá adoptar una nueva zonificación que albergue los usos comerciales compatibles con el uso de vivienda adecuada a la ubicación y morfología, en tanto que la aplicada resulta incompatible, y, en su caso, la necesidad de redactar un estudio de detalle por las especiales condiciones orográficas y de entra-salida al municipio.
- Se deberá justificar la ordenación ejecutada mediante medidas que atenúen el impacto sobre el paisaje y la ribera del río y con ello dar solución, a la integración en zona huertas de las nuevas edificaciones.

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Illueca”.

**TERCERO.-** Se adjunta al presente acuerdo el Informe de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de 25 de noviembre de 2011.”

Y para que así conste y a los efectos oportunos se expide la presente certificación, según lo preceptuado en el artículo 27.5 in fine de la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, haciendo constar que la oportuna acta será sometida a aprobación en la próxima sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en Zaragoza a 25 de noviembre de 2011.

Vº Bº

LA PRESIDENTA DEL CPU ZARAGOZA,

Fdo.: Pilar Lou Grávalos