

**PILAR ALFARO SANTAFE 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 27 de septiembre de 2012, figura entre otros, el siguiente acuerdo:

**“ILLUECA: INFORME PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1 DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA CPU 2011/159”**

Visto el expediente relativo a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca, 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 Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 25 de noviembre de 2011, suspendió la emisión de informe del Plan General de Ordenación Urbana.

Con fecha 31 de julio de 2012 se produjo la entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón, de nueva documentación relativa al expediente de referencia.

**SEGUNDO.-** Respecto de la documentación presentada ha sido elaborada por el arquitecto Francisco Sánchez Becerril.

**TERCERO.-** La aprobación inicial de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 19 de mayo de 2011 y 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.

**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, la Ley 3/2009, de 17 de junio, 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 331/2011, de 6 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 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 52/2002 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 Plan General de Ordenación Urbana - 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>
--

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión no inferior a mil quinientos (1.500) centímetros.
- c) Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.

2. Podrán autorizarse, no obstante, edificaciones residenciales en parcelas de inferior tamaño que en la actualidad se encuentren localizadas entre medianeras de edificios existentes.

#### **art. 5.4.4 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

##### *1. Posición respecto de la alineación exterior*

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.

##### *2. Separación de linderos*

- 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.
- 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.
- 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.

##### *3. Fondo máximo*

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

**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.-** En el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo, de fecha 25 de noviembre de 2011, se establecieron las siguientes consideraciones:

**“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.”**

**NOVENO.-** A efectos de subsanar los reparos establecidos por el Consejo Provincial de Urbanismo, el Ayuntamiento aporta, con registro de entrada en el CPUZ en fecha 1 de agosto de 2012, nueva documentación, de la que se desprende lo siguiente:

1. El Consejo Provincial de Urbanismo, en sesión de 25 de noviembre de 2011, indicó que **“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”**

Por lo que respecta a este punto, se aporta informes del IAA, con fecha 9 de enero de 2012, en sentido positivo del Texto Refundido de la Modificación nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca.

También se aporta informe comercial favorable a la modificación, por parte del Departamento de Industria e Innovación con fecha 19 de enero de 2012.



2. El Consejo Provincial de Urbanismo, en sesión de 25 de noviembre de 2011, indicó que **“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 ha justificado tanto en la memoria aportada como en planos y fotos de la disposición a pie de parcela, de los servicios de abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

La superficie para la que se propone el cambio de clasificación a Suelo Urbano es colindante con un terreno ya reconocido como tal en el Plan General de Ordenación Urbana, al disponer de servicios urbanísticos.

Da frente la superficie a clasificar al Paseo Marcelino Andaluz, disponiendo de encintado de aceras y alumbrado público.

Por ello, se considera cumplimentado.

3. El Consejo Provincial de Urbanismo, en sesión de 25 de noviembre de 2011, indicó que **“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”**.

El Ayuntamiento ha incorporado una nueva zonificación para el ámbito objeto de modificación. Dentro de las Normas urbanísticas del Plan General en el título V. Condiciones Particulares de las Zonas en suelo urbano capítulo VII “Condiciones particulares de la zona de comercio compatible con vivienda”.

Esta misma resulta de aplicación tanto en los terrenos que son objeto de la presente modificación como para otros emplazamientos que se sitúen en la periferia del casco y su zona de ensanche hasta el límite edificable frente a la carretera A-1503.

Se reflejan sus parámetros urbanísticos a implementar en las Normas mediante el anejo 4.5 y sus correspondientes artículos los cuales se muestran a continuación:

ANEJO 4.5.- NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA COMERCIAL COMPATIBLE CON VIVIENDA
--

CAPÍTULO VII
--------------

## CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE COMERCIAL COMPATIBLE CON VIVIENDA

### Art 5.7.1 AMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenecen a esta zonificación las áreas comerciales existentes o las previstas que se sitúen en la periferia del casco urbano y su zona de ensanche hasta el límite edificable con frente a la carretera A-1503. Su delimitación será la reflejada en los planos de ordenación.
2. Las edificaciones se organizan en construcciones con tipología aislada o adosada de nave destinada a usos comerciales o terciarios permitiendo una vivienda vinculada a la actividad por cada establecimiento comercial.
3. Para el desarrollo de la actividad se dispone de una adecuada dotación de espacios de aparcamiento de uso público en el exterior o en planta bajo rasante de las edificaciones.

### Art. 5.7.2 OBRAS ADMITIDAS

1. Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación contemplada en los artículos 1.3.6 a 1.3.9 de estas Normas.
2. En cuanto a lo que se refiere a las zonas de protección y defensa de la carretera A-1503 así como a la línea límite de la edificación, los proyectos de urbanización y obras de edificación precisaran de la emisión de informe o tramitación del procedimiento autorizatorio del titular de la vía.
3. En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de corrientes por obras que supongan afección al río Aranda se precisará informe o autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

## SECCION 1ª

### CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

#### Art 5.7.3 CONDICIONES DE PARCELA

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) La superficie mínima de parcela edificable será igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados
  - b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión no inferior a diez (10) metros.
  - c) Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas normas.
2. Se deberá justificar la accesibilidad a las parcelas y espacios de aparcamiento por viarios de uso público.
3. Se posibilita la existencia de parcelas independientes en las que sin necesidad de segregación se justifiquen las condiciones de parcela mínima edificable a que se refiere el apartado primero y una superficie equivalente como espacio libre privado con usos de aparcamiento, carga y descarga, etc.

#### Art. 5.7.4 POSICION DE LA EDIFICACION

1. Posición de la edificación en la parcela

Los planos de ordenación representan de forma indicativa las superficies destinadas al uso característico comercial y al uso residencial vinculado al anterior. Estas superficies se entenderán a todos los efectos como área de movimiento de la edificación en planta baja y alzada. Se faculta la posibilidad de redactar Estudios de Detalle que permitan la ordenación de volúmenes, la distribución del espacio destinado al uso comercial, al residencial y para espacio de accesos y aparcamientos, así como cualesquiera otras condiciones formales y estéticas que se consideren justificadamente necesarias para la definición de la nueva edificación.

2. Separación a linderos

Con carácter general y salvo otras condiciones definidas en planos de ordenación o mediante Estudio de Detalle se establece un retranqueo mínimo de la edificación a cualquier línea límite de propiedad de la parcela de 5 metros. En el frente al río Aranda el retranqueo de la edificación quedará definido por la línea de separación con el dominio público hidráulico definido por el organismo de cuenca. En el frente a la carretera A-1503 el retranqueo de las edificaciones respecto de esta se definirá por la línea límite de edificación autorizada por el titular de la vía.

#### Art. 5.7.5 OCUPACION

La edificación no podrá rebasar las siguientes condiciones de ocupación de la parcela edificable:

1. Plantas bajo rasante, baja y alzadas: la ocupación podrá alcanzar a la totalidad del área limitada por los límites de posición definidos en el punto anterior.
2. La ocupación de la edificación sobre la parcela deberá justificar una superficie para dotación de aparcamientos adecuada al uso comercial en planta bajo rasante, planta baja o en espacio libre privado anejo.

#### Art. 5.7.6 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta será el resultante de aplicar las condiciones de ocupación y número máximo de plantas.

#### Art. 5.7.7 ALTURA DE LA EDIFICACION

3. La altura máxima de la edificación de uso comercial no podrá exceder de dos (2) plantas alzadas ni 7,5 metros de altura libre máxima.
4. Podrán construirse altillos o entreplantas en las condiciones establecidas en el artículo 3.1.43, dentro de la altura fijada.
5. En la zona definida para uso residencial o de oficinas la altura máxima será de tres plantas alzadas (B+2) y 9,50 metros.

#### Art. 5.7.8 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.

## SECCION 2ª

### COMPATIBILIDADES Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS

#### **Art. 5.7.9 usos COMPATIBLES**

Los usos principal y secundarios incluirán las dotaciones de aparcamiento exigidas en planta bajo rasante o planta baja, en la parte de solar no ocupada por la edificación o en espacio libre privado.

En el Proyecto Técnico de Actividad se incluirá estudio de la afección al tráfico, de los accesos, de zonas de carga y descarga y de la dotación de aparcamiento adecuada al uso previsto. La insuficiente justificación de estos aspectos podrá aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

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

##### **1. Uso Residencial:**

Se admite una vivienda vinculada a la actividad por cada establecimiento comercial en edificación aislada o adosada a la edificación comercial.

##### **2. Uso Productivo:**

Se admiten los establecimientos de estos usos con las siguientes limitaciones:

Taller agroindustrial, almacén, taller artesano e industria compatible con superficie menor de 250m<sup>2</sup> en situación 4a, 5a y 6a sin otra limitación que las establecidas en 2.2.13.

##### **3. Uso Estacionamiento:**

Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; Situados en planta baja, semisótano y sótano, o en la parte del solar o espacio libre no ocupado por la edificación.

##### **4. Servicios Terciarios:**

a) Comercio: Se admite el uso comercial y agrupación comercial en plantas sobre rasante en situación 4a, 5a y 6a Debiendo justificar una adecuada solución de accesos y de dotación de aparcamientos conforme al uso previsto. b) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en plantas sobre rasante en situación 4a 5a y 6a con acceso independiente.

c) Hostelería: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones: en situación 4a, 5a y 6a con las limitaciones derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

##### **5. Uso Dotacional:**

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

b) Servicios de infraestructuras: Se admiten sin limitación.

Al respecto de este apartado cabe indicar que no se definen las actividades permitidas y demás características del uso principal de la zonificación pretendida como es la comercial. Deberán definirse.

Se refleja en el art. 5.7.1. apartado 2 , una incoherencia con la calificación de uso de la nueva zonificación, ya que se menciona con igual tratamiento que el pretendido comercial, el de uso terciario. Dando a entender que ambos tienen la misma categoría como uso principal. Se deberá corregir.

En el apartado 3, del mismo artículo, se aprecia un error material a los efectos de tiempo gramatical, por lo que deberá reflejarse, el término "dispone" por "dispondrá".

Se refleja, en el artículo 5.7.4. apartado 2 , separación a linderos , un retranqueo mínimo de 5 m. Esto mismo resulta contradictorio con el parámetro de superficie mínima de parcela edificable, establecida en el apartado 1.a. del art. 5.7.3. en donde se fija en 250 m<sup>2</sup>, así como, en lo reflejado en el apartado 1.b. con lindero frontal no inferior a 10 m

Estos mismos valores resultan incoherentes en cuanto que en la práctica no podrá ser materializada construcción alguna en la parcela mínima.

En el art. 5.7.8 se aprecia error material al reflejarse otra zona distinta a la que es objeto de modificación.

De otra parte se aprecia en los planos de T.R. 2.3.8 mod y T.R. Zonificación la coexistencia de usos asimilables a la trama de residencial ensanche y comercial compatible con vivienda. Con el fin de evitar confusiones y con ello dotar de mayor legibilidad el contenido de la modificación y con ello el PGOU, se deberá dotar de otra trama con textura y color distinto la totalidad del ámbito.

Por todo ello, se considera deban subsanarse todos los aspectos señalados.

4. El Consejo Provincial de Urbanismo, en sesión de 25 de noviembre de 2011, indicó que **“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.”**

A este respecto la documentación técnica aportada indica lo siguiente:

*“[...] Se proponen unas condiciones de ordenación que permitan compaginar las distintas situaciones que convergen sobre el terreno. Por un lado la continuidad de los usos comerciales existentes sobre el suelo ya clasificado de urbano y por otro dar una solución de ordenación a los elementos naturales del entorno como son el cauce del río Aranda y la zona de huertas.*

*En relación con estos últimos la modificación del Plan General propone un retranqueo de las nuevas edificaciones respecto del cauce del río. Este retranqueo sirve para el acondicionamiento de un camino paralelo al río sobre la zona de dominio público y que permite la conexión con las huertas existentes aguas abajo del puente. Este camino y la nueva edificación se materializan según las condiciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Ebro.*

*A la restitución natural de la vegetación existente junto al cauce del río se añade la plantación de elementos de vegetación en el frente de la actuación al Paseo Marcelino Andaluz que actúa de entrada al núcleo urbano y la futura disposición de otros elementos naturales y vegetales cuya ejecución queda condicionada por la estacionalidad apropiada para su materialización.*

*Adicionalmente a las condiciones de ordenación propuestas desde el planeamiento se propone a futuro la redacción de unas ordenanzas estéticas que justificar en los proyectos y*

*actuaciones sobre la edificación destinados a dotar de uniformidad y adecuada apariencia a las edificaciones”.*

Por lo que respecta a las medidas reflejadas se considera que continúa sin darse solución a la integración de la ribera del río Aranda a su paso por la edificación preexistente, las medidas de integración previstas lo son a efectos de ornato del vial y área de aparcamiento de la instalación.

En cuanto a la redacción de las ordenanzas estéticas, destinadas a dotar de uniformidad y adecuada apariencia a las edificaciones, hubiera sido recomendable que hubieran sido abordadas en la presente modificación.

Las medidas adoptadas (plantaciones arbustivas o arbóreas, implementación de elementos naturales, etc) no parecen cumplir el requerimiento, impuesto en el PGOU, según el cual, el *“Plan Parcial debe resolver las características de los suelos residenciales unifamiliares o colectivos que incluya en el sector para integrar en el entorno de la huerta las nuevas construcciones”.*

Previamente a la aprobación definitiva municipal, se deberán subsanar los aspectos señalados en relación a la ordenanza de la nueva zonificación así como, a las medidas efectivas de integración de las edificaciones materializadas y por materializar, tanto en la localización de la modificación como en el ámbito objeto de la nueva zonificación en su encuentro con la zona de huertas y ribera del río Aranda.

En virtud de lo expuesto,

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

**PRIMERO.-** Informar favorablemente la modificación nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca condicionado al cumplimiento de lo establecido en el fundamento de derecho noveno y, en particular, por la necesidad de subsanar los aspectos señalados en relación a la ordenanza de la nueva zonificación así como, a las medidas efectivas de integración de las edificaciones con la zona de huertas y ribera del río Aranda.

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

**TERCERO.- Se adjunta al presente acuerdo Informe de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 27 de septiembre de 2012”.**

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 28 de septiembre de 2012.

Vº Bº

LA PRESIDENTA DEL CPU ZARAGOZA,

Fdo.: Pilar Lou Grávalos