

**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 **30 de SEPTIEMBRE de 2004**, figura entre otros, el siguiente **ACUERDO**:

**PEDROLA: INFORME PARA PLAN PARCIAL "EL PRADILLO 3" DE
DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
MUNICIPAL. COT 2004/346.**

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Pedrola relativo a la solicitud a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de emisión de informe previo al Plan Parcial, tramitado a instancia e iniciativa municipal, según Proyecto Técnico con fecha de visado del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Aragón de 19 de mayo de 2004.

Resultando que el proyecto de la presente modificación Puntual fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Pedrola en sesión plenaria celebrada con fecha de 19 de mayo de 2004, y sometido al trámite de información pública mediante la publicación de su anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza número 128, de 8 de junio de 2004 y en el "Heraldo de Aragón" de 24 de mayo de 2004, de conformidad con lo establecido en el artículo 50.1 y en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón; sin que durante el periodo de información pública se presentan alegaciones, según consta en el expediente por certificado del Secretario municipal de fecha 9 de julio de 2004.

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.

El municipio de Pedrola cuenta como figura de planeamiento con Normas Subsidiarias de planeamiento municipal no adaptadas a las determinaciones de la Ley Urbanística de Aragón conforme a lo establecido en su Disposición Transitoria Segunda, ni a la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

Las Normas Subsidiarias de Pedrola fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza el 26 de abril de 1990. En el año 1995 se aprobó definitivamente la modificación puntual de la primera ampliación del polígono industrial "El Pradillo". Posteriormente, el 21 de octubre del mismo año se aprobó definitivamente el Plan Parcial de este Sector. El presente Plan Parcial, que se tramita junto a una nueva modificación puntual que clasifica estos terrenos como Suelo Urbanizable Delimitado, desarrolla este nuevo Sector siendo de iniciativa pública.

Con relación a la **documentación** obrante en el expediente cabe establecer las

siguientes determinaciones.

- Se aporta informe del Instituto Aragonés del Agua conforme se establece en la Ley 9/1997, de 7 de noviembre, de Saneamiento y Depuración de Aguas de Aragón, en el que se establece la necesidad de incluir en las Ordenanzas del Plan Parcial, pro una parte, la lista de sustancias prohibidas en los vertidos industriales a la red de alcantarillado de acuerdo a lo contemplado en las NNSSCC de la Provincia de Zaragoza así como hacer extensivas dichas prohibiciones y las limitaciones indicadas a todo tipo de vertidos a la red; y, por otra parte, la recomendación de que las parcelas dispongan arquetas de conexión para inspección de vertidos.
- Se aporta informe favorable de GAS NATURAL SDG, S.A., en el que se establecen las condiciones generales y particulares que deberán cumplir las obras de referencia.
- Se aporta informe de la Dirección general de Interior del Departamento de Presidencia y Relaciones Institucionales del Gobierno de Aragón conforme a lo establecido en la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencia de Aragón, en el que se considera no aceptable y propone una serie de medidas que deberán incorporarse en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización con relación a riesgos de incendios forestales, rayos y de origen tecnológico.

En cualquier caso, se considera indispensable para la emisión de informe por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, tanto en relación con el presente Plan Parcial como de la Modificación Aislada de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal que se tramita simultáneamente, que se complete el expediente con informe preceptivo del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón, en virtud del artículo 3.3 del Decreto 109/2000, de 29 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se establece un régimen de protección para la conservación del cernícalo Primilla (*Falco naumanni*) y se aprueba el Plan de Conservación de su Hábitat, que determinará la compatibilidad del uso propuesto con la protección ambiental sobre la zona. En el expediente no se incorpora la fecha de su solicitud por lo que no puede valorarse el transcurso del plazo para considerar silencio administrativo. Asimismo, también deberá incorporarse informe de Confederación Hidrográfica del Ebro conforme se establece en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2002, de 20 de julio.

Con relación a la **ordenación** planteada cabe establecer las siguientes determinaciones.

La superficie ordenada tiene una superficie de 102,34 Has. Los terrenos son, mayoritariamente, de propiedad particular con una pequeña parte del Ayuntamiento de la localidad. Su objeto es el desarrollo de este Sector para su utilización como suelo para el uso industrial concretamente para aquellas actividades relacionadas con el sector de automoción. El Sector está situado colindante al polígono El Pradillo al oeste de él lindando en sus lados restantes, con el Suelo no Urbanizable. El Sector tiene una forma rectangular más o menos regular con su base de 1500 mts y un fondo variable entre 640 mts. al oeste y 920 mts. al este. Este Plan Parcial viene condicionado su diseño porque sus terrenos están atravesados diagonalmente por un gasoducto y, con un trazado paralelo a ésta, por una línea eléctrica de 220 KV que abastecen ambos a la factoría General Motors. Ello produce que, con el fin de evitar el costoso desplazamiento de estas redes se hayan diseñado los viarios por donde discurren estas situándolas, en su mayor parte, en los

parterres centrales o, en otro caso, en unas zonas verdes lineales paralelas a ellos. Hay que decir que el trazado de estas dos redes no está reflejado, de la misma manera en los planos 2.2, 2.3, 3 y 4. debiéndose subsanar esta incongruencia.

Con respecto a las infraestructuras, el abastecimiento de aguas se proyecta con dos redes separadas: una de agua potable cuyo abastecimiento se realiza desde las bolsas que actualmente en suministran al polígono. Estas balsas son llenadas desde la acequia de Luceni situada a unos 20 mts. de las mismas. El agua desde la balsa se bombeará al depósito de almacenamiento (600 m³ cúbicos de capacidad) mediante un grupo de bombeo y compuesto por tres bombas (más una de reserva) de 5 CV cada una. Desde el depósito se distribuirá al polígono a través de una red mallada con diámetros variables entre 90 y 140 mms de diámetro. La otra red es la de agua para usos industriales cuyo caudal será suministrado por un pozo ya existente desde donde se bombeará mediante un grupo de presión compuesto por tres bombas (más una de reserva) de 25 CV cada una hasta un depósito de 2.200 m³. Desde él se distribuye mediante una red mallada de tuberías con diámetros que van desde 125 a 200 mms de diámetro. A esta red se conectarán las de riego e incendios

La red de saneamiento es asimismo separativa con la de pluviales cuya evacuación se produce a una balsas en la zona verde. La red de aguas negras se llevó a cabo mediante la correspondiente red de alcantarillado que evacua al emisario de 400 mm de diámetro que desagua a la depuradora del polígono colindante previéndose su ampliación al aumentarse los caudales aportados. Hay que decir que en el documento presentado no se indica nada acerca de la disponibilidad de los terrenos exteriores al Sector para poder cumplir estas conexiones.

Con respecto a estas redes, el Instituto Aragonés del Agua emite informe favorable con la prescripción de que no se viertan a esta red las aguas sobrantes de riegos ni cualquiera otras aguas parásitas; además, los vertidos de las industrias que estén por encima de unos niveles de emisión especificados deberán adoptar una depuración propia en el interior de la parcela para que el efluente que se vierta a la red municipal esté dentro de los límites que figuran en las Normas Subsidiarias Provinciales. Para ello se deberán disponer, en el suelo público contiguo a la entrada de cada nave, de una arqueta-registro para las verificaciones de estos niveles de emisión.

La red de energía eléctrica se suministrará desde una línea de alta tensión a través de la subestación que se encuentra realizada de 45/15 KV situada junto al Sector en el actual polígono industrial. En la memoria se indica que habrá de realizarse las modificaciones correspondientes. Desde ellos saldrá la red subterránea de distribución que además del suministro en baja se prevé también un suministro en media tensión

Las redes de alumbrado público se prevén mediante columnas de 12 mts. de alto con lámparas de vapor de sodio de alta presión con luminarias de 250 W dispuestas de forma unilateral y al tresbolillo. La red de telefonía y cable se proyectará subterránea derivando del tendido actualmente distribuido por el polígono "el Pradillo". Se deberán seguir las Normas de la Compañía Instaladora.

Con respecto a las cesiones para equipamientos a continuación se detallan las superficies, porcentajes, edificabilidades y metros edificables máximos que vienen expresados en la siguiente tabla, señalándose que las zonas susceptibles de aprovechamiento urbanístico (industrial y equipamientos) tienen una edificabilidad neta

de 0,80 m²/m² lo que representa una edificabilidad bruta para el Sector de 0,6 m²/m² y no tienen una ocupación máxima limitada de parcela.

	ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE	%	SUP. EDIFIC.
SEGÚN PLAN PARCIAL	INDUSTRIAL	714.574,55 M ²	69,82%	571.654,55 M ²
	EDUC.-SOCIAL	54.637,04 M ²	5,33%	81.955,56 M ²
	POLIVALENTE	41.997,37 M ²	4,10%	62.996,05 M ²
	SERVICIOS	4.322,84	0,42%	6.484,26 M ²
	ESP. LIBRES	114.779,24 M ²	11,21%	2.295,58 M ²
	VIARIO	93.061,97 M ²	9,12%	-----
	TOTAL	1.023.373,01 M ²	100,00%	725.386,00 M ²

La superficie prevista para los espacios libres o zonas verdes y equipamiento polivalente superan las mínimas previstas en el Reglamento de Desarrollo de la Ley Urbanística de Aragón, pero la del equipamiento educativo y social (54.367,04 m²) es inferior a la mínima exigible de 57.165,97 m².

Se han recogido unas parcelas llamadas de servicio para ubicar diversos servicios infraestructurales (transformadores eléctricos).

Las previsiones mínimas de plazas de aparcamiento, que fija el citado Reglamento de Desarrollo en función de la superficie máxima construible son de 5.717, como mínimo, de las que en situación al aire libre y anejas a los viarios deben de preverse 2.859 plazas. Se han reservado, según se indica en la memoria, 1.731 lo que representa 1.128 plazas menos de las que deberían de haberse previsto.

El Estudio Económico-financiero evalúa, de un modo general, el coste de los servicios urbanísticos con un presupuesto de ejecución por contrata de 15.060.711,79 euros (2.505.891592 pts.) lo que representa 21.08 euros/ m² edificable. (3.506,83 pts./m²).

Con respecto al Plan de Etapas, como se ha dicho antes, la urbanización se prevé desarrollar en varias fases, sin determinar su número previéndose finalizar la realización total en un plazo de 8 años contados a partir de la aprobación del presente Plan. Sería recomendable una mayor concreción de las distintas etapas.

Añadir que no se justifica el cumplimiento de la edificabilidad máxima prevista ya que se cumple que si se edifica los m² máximos permitidos a cada una de las zonas (industrial, polivalente, educativo-social, servicios y zona verde) sale una edificabilidad bruta de 0,709 m²/m² superior a la máxima permitida de 0,6 m²/m².

Con respecto a las **ordenanzas** reguladoras se debe resolver la discrepancia existente entre la edificabilidad asignada a las industrias en sus categorías I y II (0,75 m²/m²) en su artículo 4.1.3 y las condiciones de ocupación y edificabilidad en la que

otorga al uso industrial un aprovechamiento máximo de 0,80 m²/m².

Por último, con relación a la **tramitación** de un instrumento de planeamiento de segundo grado de un instrumento de planeamiento general no adaptado a la Ley Urbanística de Aragón cabe establecer las siguientes consideraciones. Considerando que la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón prevé los mecanismos de Adaptación u Homologación de los Planes y demás instrumentos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de dicha Ley, para adecuarlos a la misma.

Considerando que hasta que no tenga lugar la referida Adaptación, o en su caso Homologación del planeamiento vigente, éste continuará aplicándose conforme a las equivalencias establecidas en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley Urbanística de Aragón. Considerando que la Ley Urbanística de Aragón admite la figura de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de Planeamiento general sin adaptarse u homologarse a la Ley siempre y cuando dichos documentos cumplan con las determinaciones establecidas por la misma y apliquen en cuanto a la descripción terminológica de las clases de suelo del municipio las equivalencias determinadas en la Disposición Transitoria Tercera.

Considerando que la modificación tramitada no implica una auténtica Revisión. Considerando que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza es el órgano competente para la emisión de informe conforme se determina en el artículo 73.2 y 50 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y en la Disposición Transitoria Segunda, apartado octavo, letra a), 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.

Considerando que la Administración pública tiene la obligación de dictar resolución expresa en todos los procedimientos pudiendo suspender el plazo para la emisión de la misma cuando sea necesario requerir al interesado la aportación de elementos de juicio necesarios para efectuar la misma, de conformidad con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

En virtud de lo expuesto, **LA M.I. COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:**

PRIMERO.- “Suspender la emisión de informe con carácter previo a la resolución definitiva municipal, del Plan Parcial de Suelo Urbanizable Delimitado “El Pradillo 3” de desarrollo de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Pedrola con la siguiente motivación:

- ***Completar el expediente con informe preceptivo del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón, en virtud del artículo 3.3 del Decreto 109/2000, de 29 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se establece un régimen de protección para la conservación del cernícalo Primilla (Falco naumanni) y se aprueba el Plan de Conservación de su Hábitat, que determinará la compatibilidad del uso propuesto con la protección ambiental sobre la zona.***
- ***Subsanar las diferencias de trazado que se reflejan en los planos 2.2, 2.3, 3***

y 4 con relación al trazado del gaseoducto y las líneas eléctricas que discurren por el sector.

- *Aportar informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro conforme se establece en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2002, de 20 de julio.*
- *Se deberá justificar el cumplimiento de los módulos de reserva establecidos para las zonas industriales en 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, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.*
- *Se deberá completar las plazas de aparcamiento previstas, conforme a lo establecido en 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, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón*
- *Se deberá completar la definición del Plan de Etapas conforme a lo establecido en la parte expositiva del presente Acuerdo.*
- *Se deberán incorporar las determinaciones de los informes sectoriales aportados.*
- *No se justifica el cumplimiento de la edificabilidad máxima prevista ya que se cumple que si se edifica los m² máximos permitidos a cada una de las zonas (industrial, polivalente, educativo-social, servicios y zona verde) resulta una edificabilidad bruta de 0,709 m²/m² superior a la máxima permitida de 0,6 m²/m².*
- *Con respecto a las ordenanzas reguladoras se debe resolver la discrepancia existente entre la edificabilidad asignada a las industrias en sus categorías I y II (0,75 m²/m²) en su artículo 4.1.3 y las condiciones de ocupación y edificabilidad en la que otorga al uso industrial un aprovechamiento máximo de 0,80 m²/m².*

SEGUNDO.- *Recomendar al Ayuntamiento de Pedrola que lleve a cabo un procedimiento de Homologación o Adaptación de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal a las determinaciones establecidas por la Ley Urbanística de Aragón de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley.*

TERCERO.- *Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Pedrola”.*

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 uno de octubre de dos mil cuatro.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN,

Fdo.: Don Carlos Guía Marqués