

**EVA Mª SALAS BROSED SECRETARIA/O DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y
URBANISMO DE ZARAGOZA,**

CERTIFICO:

**Que en el Acta de la sesión celebrada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio
de Zaragoza el día 26 de febrero de 2010, figura entre otros, el siguiente acuerdo:**

**PEDROLA- INFORME PARA MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO DOS DEL PLAN PARCIAL
“AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL EL PRADILLO” -PRADILLO 3-“ DE DESARROLLO DE
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL. COT 2009/268.**

Visto el expediente relativo a la Modificación número dos del Plan Parcial “Ampliación del Polígono Industrial El Pradillo” -Pradillo3- de desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, se han apreciado los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente modificación tuvo entrada en el Registro General de la Diputación General de Aragón con fecha 16 de diciembre de 2009. Se aporta expediente administrativo completo y documento técnico redactado por la Arquitecta doña Cristina Matute Ibáñez y la licenciada en Derecho doña Natalia Guerrero Benito.

SEGUNDO.- Consta en el expediente administrativo certificado del Secretario de la Corporación del acuerdo de la sesión celebrada el 25 de septiembre de 2009 por el que se acuerda “aprobación inicial de la modificación puntual número 2 del Plan Parcial ampliación Polígono Industrial El Pradillo”- Pradillo 3- redactado a instancia de Martín Balda Goñi, Propietario suelo industrial Pradillo 3, según Proyecto Técnico suscrito por los técnicos arriba mencionados y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón -Demarcación de Zaragoza- el 21 de septiembre de 2009 y debidamente diligenciado el 25 de septiembre de 2009.

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 243 de 22 de octubre de 2009, sin que se hayan presentado alegaciones según consta en la certificación expedida el 24 de noviembre de 2009 por el Secretario del Ayuntamiento.

CUARTO.- La modificación de las Normas Subsidiarias que crea el sector “El Pradillo 3” y el Plan Parcial que lo desarrolla fueron aprobados definitivamente en fecha 28 de enero de 2005. En sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha.... se acordó informar favorablemente la modificación puntual número 1 del Plan Parcial “El Pradillo 3”, habiendo sido remitida certificación del secretario municipal de aprobación definitiva pero no el documento técnico definitivo con diligencia de aprobación definitiva.

QUINTO.- Por los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la presente modificación.

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 5/1999, Urbanística; 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; del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de composición, funcionamiento y competencias de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe en esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala el artículo 73 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística y los artículos 152 y siguientes del Decreto 52/02 del Gobierno de Aragón. En el caso de los Planes Parciales las modificaciones aisladas se llevarán a cabo conforme al procedimiento regulado, en el artículo 50 de la Ley 5/1999 y art. 154.2 del Decreto

SEGUNDO.- 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.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

TERCERO.- El informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza ante una modificación de plan parcial 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. 73.1 y siguientes de la Ley 5/1999, de Urbanística 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.

CUARTO.- El municipio de Pedrola cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal no adaptadas a la Ley Urbanística de Aragón.

QUINTO.- En relación con el **objeto** de la presente modificación, cabe establecer las siguientes consideraciones. En primer lugar, la corrección de los errores materiales detectados en las Ordenanzas del Plan Parcial y en segundo lugar, la adaptación o ajuste de alguna de sus determinaciones, ello para evitar la interpretaciones que pueden llevar a un abanico de interpretaciones que se alejan de la concepción urbana con la que se diseñó la ordenación. Se pretende lograr una mayor flexibilidad que permita ampliar oferta de suelo industrial, sin incurrir en situaciones de ilegalidad. Las modificaciones afectan al Documento número 3

que recoge las Ordenanzas Reguladoras, y de manera concreta al Capítulo IV en el que se definen las condiciones de uso y edificación estableciendo los criterios de Zonificación.

Las correcciones se tratan en conjunto, presentando la redacción íntegra de todo el Capítulo IV. Esta redacción sufre variaciones en cuanto a la estructura de su exposición puesto que se procede a la eliminación de artículos completos que generan incongruencia debido a la variación de otras partes del texto. Los artículos que se suprimen son los siguientes:

Artículo 4.1.8 Categorías de industrias a establecer:

- *Categoría I) Industria media y grande con superficie de parcela superior a 3.000 m2. Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.*
- *Categoría II) Industrias ligeras con superficie de parcelas comprendidas entre 500 y 3000 m2. Un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas pueden tener acceso de servicio además del principal.*

Se elimina el vínculo existente entre el tipo de industria y el tamaño de la parcela con el fin de aumentar la oferta de suelo y hacer más flexibles las condiciones de su venta. Las Ordenanzas en el resto de su articulado ya fijan las determinaciones con respecto a uso y edificación.

Artículo 4.1.10 Edificación parcial de parcelas:

- *Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesaria para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas; las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el 30% en planta de los m2 de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados referentes a ocupación y a todas las normas y prescripciones indicadas.*

Implica la exclusión de empresas cuya actividad sea compatible con las condiciones del polígono pero no necesite el mínimo establecido, como por ejemplo empresas dedicadas al lavado de coches.

Artículo 4.1.15 Usos:

En las zonas calificadas como industriales, la regulación de usos se indica a continuación. En la zona de servicios se tendrá en cuenta lo contemplado en las NNSS en su apartado 3.9.5.

*a) **Uso de industria.**- No se permitirá el uso Industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sea incompatible con el resto de usos existentes en el polígono por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.*

*b) **Uso de viviendas.**-Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prohibición las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.*

En este caso, se toleraran 300m2 construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m2, ni superior a 150m2.

- c) **Uso de garajes.**- Se permite el uso de garajes.
- d) **Uso de comercios.**- Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en las NNSS.
- e) **Uso de oficinas.**- Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas.
- f) **Uso publico y cultural.**- Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida. Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.
- g) Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos

La pretensión es que no se repita con el que aparece en el epígrafe 4.2 de Zonificación.

En cuanto a los artículos en los que se añade o altera su contenido y así queda expresado en el documento presentado y debidamente diligenciado, cabe referirse a los siguientes:

- Artículo 4.1.1. Composición de la edificación en las parcelas (apartados a, b, c y d)
- Artículo 4.1.2. Composición de los frentes de fachada.
- Artículo 4.1.3. Condiciones de edificabilidad.
- Artículo 4.1.4. Ocupación.
- Artículo 4.1.5. Alturas.
- Artículo 4.1.6. Edificaciones permitidas sobre la altura máxima.
- Artículo 4.1.7. Paredes laterales al descubierto. Cerramientos.
- Artículo 4.1.8. Segregación y agrupación de parcelas.
- Artículo 4.1.9. Retranqueos.
- Artículo 4.1.10. Edificación de las parcelas.
- Artículo 4.1.11. Estética de los edificios industriales.
- Artículo 4.1.12. Condiciones de seguridad.
- Artículo 4.2.1. Cuadros de zonificación.
- Artículo 4.2.2.2. Zona industrial.
- Artículo 4.2.2.3. Usos (apartados a y b)
- Artículo 4.2.2.4. Condiciones de ocupación y edificabilidad.
- Artículo 4.2.3. Zonas verdes de dominio y uso público (apartados 1, 2, 3 y 4)
- Artículo 4.2.4. Equipamiento educativo y social.
- Artículo 4.2.5. Edificabilidad.
- Artículo 4.2.6. Zona de servicios
- Artículo 4.2.7. Red viaria.

SEXTO.- Conforme se **justifica** la necesidad de la modificación se motiva en dar una nueva forma a la normativa para hacer más fácil su comprensión y definir aspectos que necesitan ser concretados huyendo de aquello que pueda suponer discrecionalidad en el momento de su aplicación. Se considera que

la inexactitud y rigidez en la redacción de alguna de las determinaciones de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial limitan la oportunidad de desarrollo de los terrenos que en él se incluyen.

SÉPTIMO.- A la vista de todos los argumentos esgrimidos y fundamentos de derecho expuestos, cabe establecer las siguientes consideraciones. No puede realizarse un pronunciamiento desde estos servicios jurídico-técnicos por carecer del documento técnico aprobado y debidamente diligenciado respecto de la modificación aislada número 1 de Plan Parcial “El Pradillo3” objeto de acuerdo por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, ya que analizados los antecedentes que obran respecto de este expediente obra certificado de aprobación definitiva de la modificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento pero no obra documento técnico diligenciado de aprobación definitiva por lo que no se garantiza la seguridad jurídica a la hora de contar con el documento definitivo a modificar de nuevo.

No obstante, cabe poner de manifiesto algunas observaciones a la modificación propuesta, siendo las siguientes, sin perjuicio de que su análisis detallado se produzca en el momento en que se conozca el documento definitivo del plan parcial tras la modificación número 1 operada y se emita informe a la modificación propuesta:

- Se aprecia un error en el artículo 4.1.2 Composición de los frentes de fachada, ya que debiera aparecer “supresión del 3º y 4º párrafo”.
- Se recuerda el apartado 1 del Acuerdo de Comisión de fecha 8 de Abril de 2008, donde se expresaba la conveniencia de que opcionalmente se posibilitase la realización de un Estudio de Detalle para segregaciones en las que se considere un instrumento adecuado. Así, por ejemplo, cuando se realicen parcelaciones interiores como viales internos de carácter privado. Dicho aspecto no se refleja en el nuevo artículo 4.1.8 Segregación y agrupación de parcelas y, continua apareciendo en el artículo 4.3.2. Ordenación.
- En relación al nuevo artículo 4.1.9 Retranqueos, decir que al posibilitar retranquear o no la edificación, y ello a la libre discrecionalidad, su contenido no se considera correcto sin antes no se realiza un estudio de detalle que ordene la manzana. De otro lado, la imagen ilustrativa de retranqueos – figura 3 -, no se ajusta en su dimensión la cota d3 al texto recogido expresado en el artículo.
- En relación al nuevo artículo 4.1.10 Edificación de las parcelas, no se menciona el cómputo de edificabilidad para los semisótanos y sótanos.
- En relación al artículo 4.2.2.4. Condiciones de ocupación y edificabilidad, no queda suficientemente expresado.

A la vista de lo anterior, se considera necesario suspender la emisión de informe hasta tanto se aporte el documento técnico de la modificación puntual número uno del Plan Parcial Pradillo 3 aprobada definitivamente, debidamente diligenciada por el secretario de la corporación.

Por cuanto antecede,

LA MI. COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ZARAGOZA, POR MAYORÍA DE LOS MIEMBROS PRESENTES, ACUERDA:

PRIMERO.- Suspende la emisión de informe previo a la aprobación definitiva de la modificación número 2 del Plan Parcial del Polígono Industrial Pradillo 3, hasta tanto no se aporte documento técnico debidamente diligenciado de la modificación número 1 del Plan Parcial aprobada definitivamente por la Corporación Municipal con fecha 23 de mayo de 2008, tal y como queda de manifiesto en el fundamento de derecho quinto de este informe.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Pedrola.

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 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, en Zaragoza a 26 de febrero de 2010.

Vº Bº

LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO,

Fdo.: Nuria Mas Farré