

**ACUERDO ADOPTADO EN SESIÓN DE 19 DE MAYO DE 2011 DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA EN RELACIÓN CON PEDROLA- INFORME NO VINCULANTE PARA MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 3 DEL PLAN PARCIAL DE USO INDUSTRIAL EL PRADILLO “PRADILLO 3” DE DESARROLLO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL. CPU 2011/065.**

Visto el expediente relativo a la Modificación número tres del Plan Parcial de uso 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 6 de abril de 2011. Se aporta expediente administrativo completo y documento técnico redactado por Gestión Urbanismo Ingeniería y Arquitectura, suscrito por la abogada colegiada doña Natalia Guerrero Benito.

**SEGUNDO.-** Consta en el expediente administrativo resolución de Alcaldía de 14 de febrero de 2011 por el que se resuelve “aprobación inicialmente la modificación puntual número 3 del Plan Parcial ampliación Polígono Industrial El Pradillo”- Pradillo 3- redactado a instancia de Martín Balda Goñi, propietario suelo industrial Pradillo 3, según documentación técnica suscrita por la abogada arriba mencionada y debidamente diligenciada de aprobación inicial de fecha 14 de febrero de 2011.

**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 46 de 26 de febrero de 2011, sin que se hayan presentado alegaciones según consta en la certificación expedida el 29 de marzo de 2011 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.

**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 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 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; 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 3 de junio, de Urbanismo en relación con el artículo 57 de la misma Ley y los artículos 152 y siguientes del Decreto 52/02 del Gobierno de Aragón.

**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 del Consejo Provincial de Urbanismo 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. 78.1 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.

**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. Se pretende el cambio de redacción del artículo 4.1.1. apartado d) de las Normas y Ordenanzas del Plan Parcial de uso industrial “El Pradillo3”. La aplicación en la práctica de las normas que regulan el ámbito ha sido la causa que ha puesto de relieve las dificultades en su aplicación. La modificación afecta a las Ordenanzas Reguladoras del correspondiente Plan Parcial “Pradillo”3 , en concreto al Capítulo IV: Zonificación, donde se definen las condiciones de uso y edificación.

**Regulación actual:**

*“Artículo 4.1.1 apartado d) Construcciones accesorias:*

*Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, silos de almacenaje, vivienda, transformadores, etc.*

*Su forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.*

*Como excepción a lo anterior, la desembocadura de las chimeneas sobrepasará al menos 1’5 m de altura del cuerpo edificado más alto propio o colindante, en un radio de 15m.*

*Los centros de transformación no previstos en el proyecto de urbanización, inherentes a la propia actividad de la industria que se vaya a instalar, deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.*

*Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso directo desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado.*

*Se permitirá su instalación en la zona de la parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos.”*

**Regulación propuesta:**

*“Artículo 4.1.1 apartado d) Construcciones accesorias:*

*“Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, silos de almacenaje, vivienda, transformadores, etc.*

*Su forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificadas y respondan a un diseño acertado.*

*Se permitirá la instalación de centros de transformación, marquesinas, controles de acceso, en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación.*

Como excepción a lo anterior, la desembocadura de las chimeneas sobrepasará al menos 1'5 m de altura del cuerpo edificado más alto propio o colindante, en un radio de 15m.

Los centros de transformación no previstos en el proyecto de urbanización, inherentes a la propia actividad de la industria que se vaya a instalar, deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

**SEXTO.-** Conforme se **justifica**, se ha constatado la dificultad de aplicar las normas y ordenanzas de este Plan Parcial sino se cambia la redacción del artículo 4.1.1 apartado d). La consecuencia de la redacción actual ha dado lugar a situaciones de irregularidad alejadas de la concepción urbana. Con la nueva redacción se va a permitir la instalación sobre la rasante, de transformadores eléctricos así como de otras construcciones de nueva aparición como son: puestos de control de accesos y marquesinas. Todas ellas dentro del área de retranqueo de la edificación principal respecto de la alineación oficial.

**SÉPTIMO.-** A la vista de todos los argumentos esgrimidos y fundamentos de derecho expuestos, cabe establecer las siguientes consideraciones. El hecho de permitir sobre la rasante, mediante esta modificación, la construcciones señaladas anteriormente y dentro del área retranqueada, incide en aspectos urbanísticos tales como que el área de retranqueo, que viene impuesta desde las Ordenanzas en función de las distintas zonificaciones de las parcelas, quedaría afectada, si bien parece no tener importancia debido al tamaño y altura de escala doméstica que, en general, adquieren las nuevas construcciones pretendidas. Por lo que se refiere a los puestos de control de acceso debería establecerse una superficie máxima construida a fin de no alterar el cálculo de la edificabilidad permitida. Al suprimirse del texto de la ordenanza el punto que incide sobre el acceso o registro de los transformadores desde la vía pública, hace que pudiera entrar en conflicto con la normativa sectorial de la empresa suministradora de electricidad, por lo que debería aclararse que tal supresión de la normativa no generará conflicto por estar resuelta la accesibilidad a la empresa suministradora.

En virtud de lo expuesto,

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

**PRIMERO.-** Informar favorablemente previo a la aprobación definitiva municipal la modificación número 3 del Plan Parcial del Polígono Industrial Pradillo 3 de desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la nueva redacción dada al artículo 4.1.1 d) de las Normas y Ordenanzas del Plan Parcial, con los reparos que se señalan a continuación:

- Por lo que se refiere a los puestos de control de acceso debería establecerse una superficie máxima construida a fin de no alterar el cálculo de la edificabilidad permitida.

- Al suprimirse del texto de la ordenanza el punto que incide sobre el acceso o registro de los transformadores desde la vía pública, hace que pudiera entrar en conflicto con la normativa sectorial de la empresa suministradora de electricidad, por lo que debería aclararse que tal supresión de la normativa no generará conflicto por estar resuelta la accesibilidad a la empresa suministradora.

**SEGUNDO.-** Una vez que la modificación informada haya sido objeto de aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Pedrola y en cumplimiento de la obligación de colaboración interadministrativa establecida en los artículos 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y 3 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 mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, deberá remitirse a la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integran la referida modificación, debidamente autenticados y diligenciados por el Secretario de la Corporación, así como una copia en soporte informático. La falta de remisión de la documentación señalada podrá comportar la inadmisión a trámite en sede autonómica de ulteriores expedientes de planeamiento cuando, a juicio del órgano autonómico, no resultase posible emitir el pronunciamiento que legalmente proceda.

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

**CUARTO.-** Se adjunta al presente acuerdo Informe de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 19 de mayo de 2011.”

Zaragoza, a 19 de mayo de 2011

LA PRESIDENTA DEL CPU ZARAGOZA,

Fdo.: Nuria Mas Farré