GOBIERNO DE ARAGON
Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avda. Ranillas, Nº 3 – A, 2º planta Of. 2J
50071 ZARAGOZA

MARÍA JESÚS LATORRE MARTÍN, 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 24 de noviembre de 2016 figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

PEDROLA: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CONSULTA TRAS LA APROBACIÓN INICIAL CON EL FIN DE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 48.5 DEL TRLUA (TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN).

Visto el escrito remitido por el Ayuntamiento de Pedrola en el que se solicita CONSULTA tras la aprobación inicial, con el fin de constatar la existencia o no, de motivos de denegación de la aprobación definitiva, o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de continuar con él, con carácter previo a la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, se aprecian los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha de entrada de 22 de agosto de 2016, el Ayuntamiento de Pedrola presenta escrito ante este Consejo planteando la preceptiva consulta con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 48.5 del TRLUA, en relación con la revisión de las Normas Subsidiarias Municipales para la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrola, amparándose en la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009, en su modificación llevada a cabo a través de la Ley 4/2013, de 23 de mayo.

SEGUNDO.- El Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrola comenzó a elaborarse en septiembre de 2005. Con fecha 16 de abril de 2007, el Ayuntamiento acordó aprobar inicialmente dicho Plan. Sin embargo, considerando los informes emitidos en abril de 2009 sobre el documento por técnicos independientes, y "a la vista de las graves deficiencias documentales y de tramitación" se concluyó la necesidad de elaborar un nuevo documento que fuera de nuevo aprobado inicialmente.

TERCERO.- En el Pleno municipal celebrado el 2 de septiembre de 2014 se acordó revocar el acuerdo de aprobación inicial de 16 de abril de 2007 y aprobar inicialmente la Revisión-Adaptación a Plan

General de las Normas Subsidiarias de Pedrola, conforme al Documento de Cumplimiento de Prescripciones de los Informes Sectoriales Previos emitidos al respecto, de fecha agosto de 2014, así como el Informe Ambiental. Asimismo, dicha documentación fue objeto de información pública por período de dos meses con fecha 9 de septiembre de 2014, BOPZ nº 207, así como en el Periódico de Aragón de 7 de noviembre de 2014. A lo largo de este tiempo se han ido recibiendo varios de los informes sectoriales requeridos por la ley.

Así mismo, consta en el acuerdo plenario la remisión del expediente al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza para constatar la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva o defectos de procedimiento que impliquen la imposibilidad de su continuación.

CUARTO.- El Plan General aprobado inicialmente en septiembre de 2014 consta de los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva
- Memoria justificativa y Anexos.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.
- Catálogos.
- Normas urbanísticas
- Estudio de Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y acequias.
- Estudio de sostenibilidad económica
- Informe de sostenibilidad ambiental

QUINTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 17 de noviembre de 2016, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; 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; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de

la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Cómo se ha expuesto en los Antecedentes de Hecho, el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrola fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 2 de septiembre de 2014. En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación el régimen jurídico de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, tras su modificación por la Ley 4/2013, de 23 de mayo.

El artículo 48 de esta Ley establece, en su apartado 5 lo siguiente:

"Concluido el periodo de información pública y consultas, el municipio recabará del órgano ambiental la elaboración de la memoria ambiental conforme a lo establecido en el artículo 19 de la Ley 7/2006, de 22 de junio. La memoria ambiental deberá ser remitida al municipio en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud. Asimismo, de forma simultánea y por el mismo plazo, recabará consulta al Consejo Provincial de Urbanismo respecto a la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de su continuación. Se remitirá copia en soporte digital del plan, expediente administrativo e informe técnico a las alegaciones".

SEGUNDO.- El municipio de Pedrola cuenta con unas Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, aprobadas definitivamente con prescripciones por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza el 26 de abril de 1990. En febrero de 1994 se acordó considerar subsanados los reparos. Posteriormente han sido tramitadas entre 1990 y 2011 siete modificaciones aisladas de estas Normas Subsidiarias y una corrección de errores ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio (y posteriormente Consejo Provincial de Urbanismo).

TERCERO.- De acuerdo con los datos aportados en la Memoria Descriptiva, obtenidos del Instituto Aragonés de Estadística, la superficie del término municipal es de 112,86 km2, y su población en 2011 era de 3.769 habitantes. Según el Padrón Municipal de 2015, la población de Pedrola asciende a 3.560 habitantes. De acuerdo con los datos del Censo de Viviendas de 2011, en el municipio de Pedrola existen un total de 1.712 viviendas, de las que 1.444 son principales, 110 secundarias y 158 están vacías. El número de licencias de obra concedidas en el municipio se mantuvo entre 7 y 14 al año durante el periodo 2001-2010, para descender hasta un promedio de cinco al año a partir de 2011.

Los datos básicos de clasificación del suelo de las Normas Subsidiarias de planeamiento vigentes en Pedrola no se reflejan en la documentación aprobada inicialmente, lo que impide realizar un análisis comparativo pormenorizado con las nuevas superficies clasificadas en el Plan General. Llama la atención que ni siquiera en los planos de información se aporte uno que refleje la nueva clasificación del suelo con el planeamiento en vigor.

CUARTO.- De los datos aportados por el IAEST se obtiene que la superficie catastral urbana del término de Pedrola asciende a 370,80 hectáreas, de las que 250,30 has. estarían ya consolidadas por la edificación y 120,5 has (un 32,50 %) serían solares no edificados. La superficie de suelo no urbanizado asciende a 10.957,10 has.

Cabe indicar que los suelos residenciales se concentran en torno al núcleo urbano de Pedrola, mientras que los suelos industriales ocupan dos ámbitos aislados, situados junto a la AP-68, en el caso de La Ermita, y junto al polígono industrial de Figueruelas, en el que se ubican las instalaciones de General Motors.

En el documento técnico del Plan General aprobado inicialmente en 2007 se proponía la clasificación de las siguientes superficies:

Suelo Urbano Consolidado:

Residencial:	124,98 Ha
Industrial:	320,54 Ha
Total:	445,52 Ha

Suelo Urbano No Consolidado:

Residencial:	27,49 Ha
Total Suelo Urbano:	**473,01 Ha.**

Suelo Urbanizable Delimitado:

Residencial: 22.22 Ha

Suelo Urbanizable No Delimitado:

Industrial: 209,20 Ha

Equipamientos: 38,58 Ha

Total Suelo Urbanizable: 270,00 Ha.

Total Suelo No Urbanizable: 10.646,41 Ha.

En cuanto a la capacidad residencial del Plan, se alcanzaba una previsión máxima de 7.683 habitantes, lo que suponía más del doble de la población actual del municipio. Esta previsión se obtenía de prever una media de tres habitantes por vivienda para un total de 764 viviendas adicionales en suelo urbano no consolidado y 741 viviendas nuevas en suelo urbanizable delimitado, y añadirlos a la población existente en 2006, que era de 3.168 habitantes.

QUINTO.- La propuesta de clasificación de suelo realizada por el nuevo Plan General aprobado inicialmente se resume a continuación:

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	SUPERFICIE en HAS.
URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	97,49
		INDUSTRIAL	329,54
	NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	29,75
		SUBTOTAL	456,78
URBANIZABLE	DELIMITADO	RESIDENCIAL	5,82
		INDUSTRIAL	11,18
	NO DELIMITADO	RESIDENCIAL	20,22
		SUBTOTAL	37,22

En suelo urbano no consolidado se delimitan 23 unidades de ejecución, todas ellas destinadas al uso residencial, que para una superficie de 29,75 ha, prevén un máximo global de 1.613 viviendas, lo que da una densidad media de 54 viviendas por hectárea. De ese número total, un 30% se destinaría a vivienda protegida. Para todas ellas se asigna un aprovechamiento medio de 0,70 m2/m2, y el sistema de actuación mediante compensación.

En relación al porcentaje de vivienda protegida a que se refiere el párrafo anterior, deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Aragón, a raíz de su última reforma.

La zonificación del suelo urbano distingue las siguientes zonas de ordenación:

- Casco Antiguo. R1. Aplicada en núcleo histórico y El Cabezo.
- Ensanche. R2. Aplicable alas zonas de expansión urbana.
- Zona de regulación transitoria. R2a. Zonas de terminación, con industrias y almacenes compatibles con usos agrícolas.
- Zona de servicios y equipamientos.
- Zonas Verdes. DV.
- Zonas Verdes privadas. DVP.
- Zona Industrial. Zona I.

En cuanto al suelo urbanizable delimitado de uso residencial, se define un único sector, denominado "Cantalobos", con una superficie total de 5,82 hectáreas y una previsión de 226 viviendas (68 protegidas).

Finalmente, se prevén tres áreas de suelo urbanizable no delimitado de uso residencial, que con una superficie de 20,22 hectáreas ofrecen una previsión adicional de 673 viviendas, de las que 202 serían protegidas.

En resumen, y de acuerdo con lo manifestado en la memoria justificativa del Plan, se obtiene una previsión de 1.613 viviendas en suelo urbano no consolidado, 226 viviendas en suelo urbanizable delimitado y 673 viviendas en suelo urbanizable no delimitado. En total, 2512 nuevas viviendas. Aplicando un promedio de tres habitantes por vivienda, se obtiene un incremento poblacional máximo estimado de 7.536 habitantes, que sumados a la población censada en el año 2013, hacen un total de 10.736 habitantes en el horizonte del Plan, suponiendo un desarrollo completo de los suelos propuestos para su transformación urbanística.

Por otra parte, se prevé un incremento mucho menor de las necesidades de suelo industrial durante el periodo de vigencia del Plan, ya que únicamente se mantienen 11,18 hectáreas en un sector de suelo urbanizable delimitado.

SEXTO.- En lo que respecta al suelo no urbanizable, se refleja en la tabla siguiente la distribución de las diferentes categorías definidas en esta clase de suelo:

CATEGORÍAS		has
SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	Genérico	6.638,32
	Explotaciones mineras	101,65
	Actividades vinculadas a carreteras	17,71
	Sistema general de espacio libre público	22,86
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	Cauces / Láminas de aguas	96,55
	Sotos y riberas fluviales	223,41
	Suelo estepario	1.525,36
	Dominio Público Pecuario	181,85
	Huerta	1.715,47
	Red viaria/ferroviaria principal	100,41
	Red de comunicaciones viarias rurales	186,73
OTROS	Suelos urbanos y urbanizables	476,18

Resumen municipal de categorías de suelos:

	has	% municipal
SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	6.780,54	60,07
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	4.029,78	35,70
OTROS	476,18	4,21

Se define núcleo de población como la agrupación de tres o más edificaciones o construcciones de carácter residencial (incluso vivienda vinculada a una explotación agropecuaria) emplazadas en fincas independientes, lo suficientemente próximas como para ser susceptibles de necesitar servicios comunes, y que puedan ser generadores de requerimientos y necesidades asistenciales. Así mismo, se detallan las condiciones objetivas que pueden indicar la formación de núcleo de población, según lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 3/2009, en su redacción original.

El suelo no urbanizable especial se divide en las siguientes categorías:

A. Protección del ecosistema natural
- Cauces / láminas de agua
- Sotos y riberas fluviales
- Suelo estepario
- Dominio Público Pecuario

B. Protección del Ecosistema Productivo Agrario
- Huerta

C. Protección de sistemas generales en SNU
- Red viaria/ferroviaria principal

D. Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias

- Red de comunicaciones viarias rurales
- Infraestructuras y patrimonio hidráulico
- Yacimientos arqueológicos y elementos catalogados en SNU
- Inundación por arroyada superficial
- Explotaciones mineras no permitidas
- Servidumbre de aguas
- Servidumbres de infraestructura de transporte de energía y Canal Imperial de Aragón

El suelo no urbanizable genérico también se divide en las siguientes categorías:

- Genérico
- Explotaciones mineras
- Actividades vinculadas a carreteras
- Sistema general de espacio público

En relación con las explotaciones mineras deberá atenderse a lo dispuesto en el artículo 122 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, modificado por la Disposición Adicional Primera de la Ley 12/2007, de 2 de julio, establece que "*Cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico".*

SÉPTIMO.- En cuanto a la valoración del presente expediente, es preciso señalar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.5 de la Ley 3/2009, modificada por la Ley 4/2013, el presente informe debe pronunciarse sobre la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva del Plan General, o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de su continuación.

En el artículo 49 de la citada Ley se establecen los motivos de alcance supralocal o de legalidad:

"3. Son motivos de alcance supralocal los siguientes:

a) La incorporación al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural de los principios de desarrollo y movilidad sostenibles, equilibrio y cohesión territorial y correcta organización del desarrollo urbano.

b) El respeto y las reservas de espacios necesarios para las infraestructuras y restantes elementos supralocales que vertebran el territorio y las infraestructuras locales resultantes de la ordenación estructural.

c) La compatibilidad con los riesgos preexistentes, de conformidad con los mapas e indicadores de riesgos.

d) La adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y de protección ambiental vigentes.

e) La coherencia del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural con las políticas de vivienda, medio ambiente, patrimonio cultural, sanitaria y educativa de la Comunidad Autónoma o con aquellas otras que, como consecuencia de los desarrollos previstos, exigiesen la programación de inversiones estatales o autonómicas de carácter extraordinario para la dotación de servicios a los ámbitos urbanizados en ejecución del planeamiento.

4. Son motivos de legalidad los siguientes:

a) El cumplimiento de normas legales y reglamentarias de rango superior y de instrumentos de ordenación prevalentes o de rango superior.

b) La tramitación del planeamiento urbanístico.

c) La documentación del planeamiento urbanístico.

d) La interdicción de la arbitrariedad. "

Por lo que se refiere a las cuestiones relativas al **procedimiento de tramitación**, y una vez estudiada la documentación administrativa remitida por el Ayuntamiento de Pedrola, relativa al procedimiento de tramitación del Plan general de Ordenación Urbana, no se encuentran defectos que impliquen la imposibilidad de su continuación.

No obstante, deberá incorporarse a la documentación del Plan General, tanto en su Memoria Justificativa como, en su caso, en Planos y Normas Urbanísticas, el cumplimiento de las prescripciones establecidas en los informes sectoriales emitidos por las distintas Administraciones sectoriales con competencias para informar el planeamiento urbanístico en lo referente a las afecciones de dicho planeamiento a terrenos o servicios de su titularidad.

Por otra parte, deberá obtenerse el informe favorable del Ministerio de Fomento en lo relativo a la afección a las Carreteras del Estado, el cual es preceptivo y vinculante, de conformidad con lo previsto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre. Solicitado por primera vez en noviembre de 2014, se ha remitido por dos veces nueva documentación posterior, sin que se haya producido el pronunciamiento de este organismo. Deberá aportarse el informe sectorial perteneciente al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), ya que únicamente se ha aportado el correspondiente a la Dirección General de Ferrocarriles, de conformidad con el artículo 7 de la Ley 38/20015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario. En el seno del Consejo el representante de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural comunica que se ha emitido con carácter

favorable el informe que debe emitir ésta en aplicación del artículo 44 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

En relación con las **alegaciones presentadas**, cabe señalar que durante el periodo de información pública posterior a la aprobación inicial del Plan General, se han presentado ante el Ayuntamiento de Pedrola 30 alegaciones. Todas ellas han sido analizadas por los técnicos del equipo redactor, y se han formulado propuestas de estimación total en 10 casos, estimación parcial de 4 alegaciones y desestimación del resto de alegaciones. Se considera correcto el informe individualizado de las alegaciones presentadas, con carácter general.

Por lo que a la **documentación** se refiere, indicar que por tratarse de un Plan General aprobado inicialmente el 2 de septiembre de 2014, y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), que entró en vigor el 5 de octubre de 2011, le resulta de aplicación dicha Norma Técnica. En consecuencia, resultan de carácter vinculante los títulos Preliminar, II y III, siendo el Título I de aplicación voluntaria. Se han observado carencias en la aplicación de esta Norma tanto en la documentación escrita como gráfica que deberán subsanarse.

Por lo que respecta al **modelo de evolución urbana y ocupación del territorio**, de acuerdo con los datos obtenidos del IAEST, la población del municipio de Pedrola a 1 de enero de 2015 era de 3.560 habitantes. De ellos, 3.388 residen en el núcleo de Pedrola y 172 en viviendas diseminadas. Esta población ha descendido un 5,50% en los últimos cuatro años, tras tres décadas de incremento progresivo, debido al desarrollo industrial experimentado tras la implantación de General Motors en el polígono industrial que ocupa terrenos de este municipio y del colindante de Figueruelas.

Por otra parte, y a pesar de la ausencia de datos numéricos de las superficies urbanas actuales en el Plan General, se estima que la superficie de suelo urbano actual alcanza 37,08 hectáreas, repartidas entre 1.641 parcelas. Aproximadamente, el suelo urbano residencial consolidado, reflejado en Catastro, ocupa una superficie de 108,95 hectáreas, en las que se han contabilizado 1.712 viviendas. El cociente entre ambas cifras da como resultado una densidad de vivienda aproximada de 16 viviendas por hectárea.

Esta densidad teórica resulta elevada al triple para las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado definidas, ya que se prevé un nº máximo de 1.613 viviendas en 29,75 hectáreas. En consecuencia, se puede concluir que el modelo urbano de Pedrola se vería claramente alterado con la edificabilidad y densidad atribuidas a las áreas de actuación integrada previstas.

En cuanto al suelo urbanizable delimitado, se obtiene una densidad máxima de 39 viviendas por hectárea, y de 33 viviendas por hectárea en el suelo urbanizable no delimitado. En total, el Plan prevé una capacidad adicional de viviendas al suelo urbano actual de 2.512 viviendas, lo que significa un incremento del 147% sobre el parque residencial actual, y eso mediante un incremento de la superficie destinada a uso residencial de un 60%. Resulta sorprendente que la capacidad del Plan que se aprobó inicialmente en 2007 y que posteriormente se desechó contemplaba una capacidad residencial adicional de 2.269 viviendas, que en un momento de efervescencia económica resultó menor que la que ahora propone el nuevo Plan General.

En la documentación técnica no se realiza una proyección de población que permita aventurar un horizonte de incremento, con los datos censales existentes. Tampoco se justifica la capacidad residencial del Plan, ni en una creciente demanda existente en la actualidad, ni tan siquiera en una previsión del incremento del empleo industrial que pudiera inferirse de una próxima implantación de gran calado. De hecho, se reducen de forma relevante los terrenos que el Plan de 2007 clasificaba como urbanizables de uso industrial. Por otra parte, tampoco parece probable que se vaya a producir en los años venideros un trasvase importante de residentes en Zaragoza capital que decidan trasladarse a los núcleos periféricos de forma permanente.

Ante esta **ausencia de justificación de la capacidad residencial** prevista en el Plan General, no cabe sino corroborar los planteamientos advertidos en los informes emitidos por la Dirección General de Ordenación del Territorio y el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, y advertir al Ayuntamiento de Pedrola de que las previsiones plasmadas en el Plan podrían contravenir los principios de desarrollo y movilidad sostenibles, equilibrio y cohesión territorial y correcta organización del desarrollo urbano, que son motivos de alcance supralocal establecidos en el artículo 49.2.a) de la Ley 3/2009, en su redacción dada por la Ley 4/2013.

Por todo lo anterior, deberá realizarse un estudio de necesidades de vivienda y previsiones de futuro que sea realista, y en función de sus resultados, prever una clasificación de suelo urbanizable que no exceda de forma injustificada dichas previsiones. Así mismo, deberá justificarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 12 de la Ley de Urbanismo para la clasificación del suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado, planteando la clasificación como urbanizables de aquellos terrenos que supongan vacíos urbanos exentos de los servicios urbanísticos básicos contemplados en el citado artículo 12.

Por otra parte, se establece la categoría de suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario. Esta categoría de suelo incorpora aquellos terrenos que se considera necesario preservar del desarrollo urbanístico por su productividad agrícola o ganadera, actual o potencial. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 3/2009, en su redacción dada por la Ley 4/2013:

«Tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos del suelo no urbanizable enumerados en el artículo 17, apartados a) y b), y en el artículo 17, apartado c) cuando el Plan General les reconozca este carácter siempre y cuando los valores en ellos concurrentes se hayan puesto de manifiesto en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.»

En el artículo 17 se establece lo siguiente:

"Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:
a) El suelo preservado de su transformación mediante la dotación de servicios urbanísticos suficientes, que deberá incluir los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.
b) Los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.
c) Los terrenos preservados de su transformación mediante la urbanización por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.
d) Todos los que el plan general, de forma motivada, no considere transformables en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana fijado."

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19, para incluir los terrenos de huerta en el suelo no urbanizable especial, debe existir un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural que haya puesto de manifiesto sus valores agrícolas. En caso contrario, puede establecerse un régimen de uso de estos terrenos, pero integrándolos dentro del suelo no urbanizable genérico, tal y como se establece en el artículo 46.1.b) de la Ley de Urbanismo, relativo a la ordenación pormenorizada en suelo no urbanizable.

"1. En suelo no urbanizable, el plan general incluirá como ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:

b) Cuando se considere necesario, división del suelo no urbanizable genérico en zonas con distintos regímenes de uso asociados a la diferente naturaleza o vocación de los terrenos. Para ello se tendrán en cuenta los documentos informativos territoriales que puedan contener los instrumentos de planeamiento territorial."

Finalmente, hay que destacar que, según lo manifestado en el artículo 143 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Pedrola, el uso residencial no rural, o unifamiliar aislado, tanto permanente como ocasional (casetas de fin de semana) está prohibido. Habrá de aclararse si la prohibición se establece para el uso unifamiliar aislado o si lo que se prohíbe son los usos residenciales colectivos. Así mismo, deberá especificarse suficientemente qué se entiende por uso de vivienda rural y qué condiciones y limitaciones le son aplicables.

En relación con las **restantes cuestiones de alcance supralocal,** por ejemplo, en lo relativo al respeto a las reservas de espacios para infraestructuras y restantes elementos supralocales que vertebran el territorio, deberá obtenerse el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, que no figura en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Pedrola.

En cuanto a la compatibilidad del Plan con los riesgos preexistentes, deberá exigirse en las Normas Urbanísticas del Plan la obligatoriedad de realizar estudios geotécnicos en aquellas áreas del suelo urbano y urbanizable que tengan acreditado el riesgo de colapso de terrenos por disolución de yesos, como se indica en el informe de Protección Civil.

OCTAVO.- Las consideraciones expuestas en la presente consulta se realizan sin perjuicio de la posterior formulación de los reparos que, en el ejercicio de su competencia, pueda establecer el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza al futuro documento del Plan General de Ordenación Urbana que el Ayuntamiento de Pedrola presente para su aprobación definitiva.

Por todo ello,

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

PRIMERO.- Informar el expediente de adaptación de NN.SS a Plan General de Ordenación Urbana de Pedrola, de conformidad con el artículo 48.5 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, debiéndose tomar en consideración todas las prescripciones efectuadas en los anteriores fundamentos de derecho.

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

TERCERO.- Ordenar la publicación del presente Acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.

Y para que así conste y a los efectos oportunos se expide la presente certificación, según lo preceptuado en el artículo 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, haciendo constar que la oportuna acta será sometida a aprobación en la próxima sesión del Consejo Provincial de Urbanismo.

En Zaragoza, a 24 de noviembre de 2016.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DEL CPU ZARAGOZA,

Fdo: Carmelo Bosque Palacín