

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 1 de marzo de 2019 figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

PEDROLA: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES. CPU 2015/70.

Visto el expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pedrola, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La nueva documentación en relación con este expediente tiene por objeto el cumplimiento de las prescripciones impuestas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 2 de octubre de 2018, y tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 17 de enero de 2019.

SEGUNDO.- Hay que mencionar, que el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrola había sido aprobado inicialmente, por el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 2 de septiembre de 2014, y sometido posteriormente al trámite de información pública, por periodo de dos meses, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 207, de 9 de septiembre de 2014, así como en el periódico "Periódico de Aragón" de 7 de noviembre de 2014. En dicho trámite se formularon 30 alegaciones. Posteriormente, con fecha 24 de noviembre de 2016, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, emitió el correspondiente informe de legalidad establecido en el artículo 48.5 de conformidad 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, régimen que le será de aplicación, 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. Finalmente, el expediente se eleva al Consejo Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva en dos ocasiones, en sesión de fecha 30 de noviembre de 2017 y 2 de octubre de 2018, dictándose esta última resolución en los siguientes términos:

“PRIMERO.- Aprobar el Suelo Urbano Consolidado, a excepción de las manzanas afectadas por la calificación R2a, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Aprobar el Suelo Urbanizable Delimitado Residencial, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

TERCERO.- Suspender el Suelo Urbano No Consolidado a excepción de la UE-10, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

CUARTO.- Suspender el Suelo Urbanizable No Delimitado Residencial, Áreas 1 y 2, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

QUINTO.- Mantener la suspensión del Suelo Urbanizable Delimitado Industrial, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEXTO.- Suspender el Suelo No Urbanizable, tanto genérico como especial, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

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

OCTAVO.- Publicar el presente acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.”

TERCERO.- La documentación técnica presentada para el cumplimiento de las prescripciones impuestas en el Consejo de 2 de octubre de 2018, fechada en diciembre de 2018, lleva por título “Plan General de Ordenación Urbana, Ayuntamiento de Pedrola, Texto Refundido para Aprobación Definitiva”, e incluye:

- Memoria Descriptiva
- Memoria Justificativa
- Normas Urbanísticas
- Anexos
- Estudio de Sostenibilidad Económica.
- Declaración Ambiental Estratégica.
- Catálogo
- Documento de cumplimiento de prescripciones del Acuerdo del CPUZ de 2 de octubre de 2018.
- Estudio de Infraestructuras de Abastecimiento, Saneamiento y Acequias de Pedrola (Zaragoza) redactado por AZ Ingeniería, SL, fechado en octubre de 2007 (1 ejemplar).
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

La nueva documentación digital incorpora la documentación escrita y gráfica en formato editable y no editable y se aportan dos ejemplares.

Finalmente, con fecha 20 de febrero de 2019 se aportan los planos PO.3A y PO.3.3, los cuales sustituirían a sus correlativos aportados originariamente debido a que se ha producido una rectificación de un error material menor en cuanto al coloreado de la calificación de un pequeño ámbito en el suelo urbano consolidado.

CUARTO.- 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 22 de febrero de 2019, 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; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; 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.- El marco normativo aplicable al presente Plan General, es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Cabe indicar aquí que la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, fue modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, y su articulado objeto de refundición por Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio. De conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de dicho Texto Refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que el procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su redacción modificada.

SEGUNDO.- En el municipio de Pedrola rige en estos momentos el presente Plan General de Ordenación Urbana aprobado para el ámbito de suelo urbano (a excepción de las manzanas afectadas por la calificación R2a) y la UE-10 del Suelo Urbano No Consolidado, el Suelo Urbanizable Residencial así como para el Catálogo de Bienes Culturales, según los acuerdos adoptados en 2 de octubre de 2018, rigiendo para el resto de ámbitos las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, aprobadas definitivamente con prescripciones por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza el 26 de abril de 1990, cuyos reparos fueron subsanados en febrero de 1994. Posteriormente se tramitaron siete modificaciones aisladas y una corrección de errores ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio (y posteriormente Consejo Provincial de Urbanismo).

TERCERO.- El objeto del presente expediente, como ya se ha expuesto, es la comprobación del cumplimiento de prescripciones impuestas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza mediante acuerdo de 2 de octubre de 2018, parte de cuyo contenido se va a reproducir entrecomillado, en negrita y cursiva a la hora de analizar el cumplimiento de prescripciones.

- “La documentación aportada corrige las discrepancias existentes entre la versión digital e impresa, si bien es cierto que solamente se ha presentado la versión no editable en formato digital, por lo que se deberá entregar un CD que incluya la documentación en formato editable, tanto de la documentación escrita como de la documentación gráfica.

Se aprecia un error material menor en la p. 87 de la Memoria Justificativa en su versión impresa ya que no aparece el final del párrafo que comienza en la p. 86. Se considera menor porque en la p. 75 aparece completo, tanto en la versión digital como en la impresa, por lo que no se realiza ninguna consideración al respecto, aunque se aconseja corregirlo para mayor claridad”.

La nueva documentación aportada incluye un CD con la documentación digitalizada en formato editable y no editable. Hay que señalar que falta por incluir en dicho CD el documento denominado “DOC 3 y 4 Normas urbanísticas y Anexos” en su versión editable.

En relación al error material detectado en la p.87 de la Memoria Justificativa, se comprueba que ha sido corregido en la ahora p.85 de la Memoria Justificativa donde se reproduce el párrafo completo.

El reparo se considera subsanado, si bien se deberá aportar el documento digitalizado de las Normas Urbanísticas en su versión editable.

- “Se constata que el documento Memoria Descriptiva tiene el mismo contenido que la presentada en la documentación de aprobación provisional. En el Documento de “Cumplimiento de Prescripciones del Acuerdo del CPUZ de 30 de noviembre de 2017”, fechado en febrero de 2018, se justifica que el citado estudio de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y acequias recoge la descripción de la red de abastecimiento existente y que el mismo se incorporó como parte integrante de la memoria descriptiva que se envió tras la aprobación inicial, para el informe de legalidad del CPUZ. Por ello, como dicha documentación ya se encuentra en sede autonómica, no se ha vuelto a incluir en la documentación enviada posteriormente. Se comprueba que, efectivamente, el citado estudio está incluido en la documentación remitida tras la aprobación inicial del PGOU. Las consideraciones realizadas tenían el objeto de concentrar la información, en este caso sobre las redes existentes en el municipio, en un único documento (la memoria descriptiva) para mayor facilidad de acceso a la documentación del PGOU, por lo que se solicitaba incluir una breve descripción de la red de abastecimiento. No se realiza ninguna consideración más al respecto, si bien, en todo caso, la documentación final que se apruebe como PGOU de Pedrola debería incorporar dicho estudio para ser considerado un documento completo”.

La documentación aportada incluye en uno de los ejemplares el estudio de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y acequias y se solicita que el ejemplar aportado en su momento junto con la documentación de aprobación inicial se incorpore al otro ejemplar entregado en este momento procedimental. Los dos ejemplares se considerarían completos, al incluir en ambos el citado estudio, cuyo contenido se constata como igual.

El reparo se considera subsanado.

- “Se han corregido las tablas en relación al suelo no urbanizable, lo que hace que se mantenga la coherencia en toda la documentación. Sin embargo, más adelante en este mismo informe se realizan una serie de consideraciones para esta clasificación de suelo”.

Las determinaciones respecto del suelo no urbanizable se realizan más adelante en el presente informe.

- “Se detectan dos errores: los sistemas locales destinados a zonas verdes y equipamiento de la Unidad de Ejecución 11 se señalan como sistemas generales, lo que deberá corregirse. Y el cuartel de la Guardia Civil ubicado junto a la Unidad de Ejecución 6 no presenta la etiqueta de sistema general, lo que deberá corregirse”.

Se comprueba que en la documentación aportada se han corregido los dos errores señalados en el Acuerdo en referencia a las etiquetas de los sistemas locales en la Unidad de Ejecución 5 (anterior Unidad de Ejecución 11) y a la etiqueta del cuartel, el cual aparece como sistema general.

El reparo se considera subsanado.

- “La documentación aportada presenta una disminución del número de unidades de ejecución. Concretamente, las UE-13, UE-14, UE-15, y UE-16 ahora son clasificadas como suelo urbanizable no delimitado Área 2. Se indica, tal y como se representa en los planos relativos a las infraestructuras, que los desarrollos de las Áreas 1 y 2 del suelo urbanizable no delimitado deberán tener en cuenta el trazado de las infraestructuras existentes para no generar servidumbres que dificulten el desarrollo de los futuros usos que en estos ámbitos vayan a darse. Esta consideración se realiza ya que en diversos planos de infraestructuras (PO-04.0A y siguientes) diversas redes existentes parecen discurrir por el interior de estos ámbitos”.

Se comprueba que la documentación aportada introduce una nueva condición en el art. 107 “Criterios para la delimitación de sectores”, dentro del capítulo de condiciones específicas en suelo urbanizable no delimitado, indicando que:

- “Deberán tener en cuenta el trazado de las infraestructuras existentes en el interior de la superficie a delimitar para no generar servidumbres que dificulten el desarrollo de los futuros usos que en estos ámbitos vayan a darse. En todo caso, la ordenación futura preverá que las infraestructuras existentes discurran siempre por espacio no edificable”.

El reparo se considera subsanado.

- “Se comprueba que en el plano PO-04.5 Infraestructuras se ha corregido la representación de la línea de “riego” haciéndola coincidente con la leyenda, siendo una línea a trazos de color naranja. Sin embargo, se detecta que ahora, tras la nueva ordenación propuesta de la Unidad de Ejecución 6 (antigua Unidad de Ejecución 23) esta línea de riego atraviesa ámbitos destinados a sistema local de zonas verdes, sistema local de equipamiento y residencial, lo que puede generar servidumbres que condicionen directamente a estos usos. Parece que el trazado responde a una acequia existente. En la ficha urbanística de la UE-6 se establece como objetivo la “canalización de la acequia que discurre por el interior de la U.E”, por lo que se entiende que esta situación no es desconocida por el municipio. Asimismo, parece que la UE-11, que es de nueva creación tras la estimación de una serie de alegaciones, tendría el mismo problema (plano PO-4.5).

Se debería establecer en las fichas de las UE 6 y UE 11 la condición de reconducir la acequia de modo que discurra por espacio público sin generar servidumbres, ya que la canalización de la misma sin modificar su trazado no parece la solución más adecuada”.

Se ha introducido en las fichas correspondientes a las Unidades de Ejecución nº 5 (antigua nº 11) y nº 6 la condición de “reconducir la acequia de modo que discurra por espacio o zona no edificable”.

El reparo se considera subsanado.

- “Se comprueba que se ha incluido el plano PO-04.0A Infraestructuras que engloba todo el núcleo urbano, lo que subsana el reparo. Se detecta un error material de impresión ya que la línea a trazos de color naranja que se representa en la leyenda (y en el resto de planos de infraestructuras) aparece en la parte gráfica de este plano en color verde”.

La documentación aportada corrige el error material detectado en la documentación anterior, por lo que no existe discrepancia en el plano señalado entre la parte gráfica del mismo y la leyenda.

El reparo se considera subsanado.

- “Se constata que la documentación aportada incluye las fichas NOTEPA en el documento “Anexos” en versión impresa y digital, en versión no editable. Deberán incluirse en el CD que contenga la documentación en su formato editable”.

Se han incluido las fichas NOTEPA tanto impresas como digitalizadas, en su versión editable como no editable, lo que subsana el reparo.

- “Se aprecia que los ámbitos propuestos provenientes del planeamiento vigente han aumentado la densidad, destacando la UE8, la cual ha reducido su superficie más de la mitad y sin embargo aumenta en dos las viviendas máximas previstas. Esto hace pensar que las densidades propuestas para las Unidades de Ejecución son excesivas, más aún teniendo en cuenta que son ámbitos no desarrollados que provienen de un planeamiento que data de los años 90, por lo que planear un desarrollo mayor en estos momentos quizá no es lo más adecuado para un crecimiento sostenible del municipio [...] Las densidades de las Unidades de Ejecución, las cuales no se han modificado con respecto a la documentación de aprobación provisional, deberían ajustarse a las

densidades propuestas para los suelos urbanizables, entre 30-40 viviendas/Ha, lo que supondría un ligero aumento de las densidades del planeamiento vigente, pero pareciendo más acorde a la evolución del municipio. Hay que tener en cuenta que los suelos urbanizables planteados se ubican junto al núcleo urbano, como las unidades de ejecución, por lo que si se plantean unas densidades coherentes y más o menos coincidentes entre todos los tipos de suelo, se podrá mantener una imagen urbana compatible y consecuente, sin que se generen posibles desequilibrios derivados de densidades muy dispares”.

Se comprueba que la documentación aportada justifica una reducción de la densidad de todas las Unidades de Ejecución (salvo la 7 y 10 por tratarse de Unidades de Ejecución ya aprobadas) a un valor de 40 viviendas /Ha, en la línea de lo establecido en el Acuerdo. De este modo, se ajusta la documentación escrita, tanto en la Memoria Justificativa, como en las fichas de las respectivas unidades. Esta situación reduce la capacidad residencial prevista por el PGOU. El total de viviendas previsto en las Unidades de Ejecución es de 422, sin contar con las UE 7 y 10, frente a las 633 viviendas que se preveían en la documentación anterior. Dicha previsión se ajusta a un modelo de desarrollo adecuado para el municipio y equilibra los desarrollos del suelo urbano no consolidado con los del suelo urbanizable, lo que se considera conveniente desde un punto de vista urbanístico.

En relación a la UE-4, ésta forma parte, junto con otros ámbitos del PGOU, de un convenio urbanístico que se presentó en su momento como anexo a la documentación técnica. La documentación aportada, adjunta en un nuevo anexo una adenda al citado convenio en la cual se muestra la conformidad de todos los interesados con los cambios realizados en dicha UE (fundamentados en las prescripciones del Acuerdo del CPUZ), consistiendo principalmente en la reducción de las viviendas originalmente propuestas, al unificar la densidad de todas las Unidades de Ejecución planteadas. Asimismo, se elimina la mención al deber de formar una entidad de conservación al final del proceso de ejecución urbanística, en la medida que esto supondría una diferenciación con el resto de Unidades de Ejecución. Se advierte de este cambio ya que no deviene de ningún reparo establecido en el Acuerdo, si bien no se encuentran inconvenientes al mismo, por lo que no se realiza ninguna consideración al respecto.

El reparo quedaría subsanado.

- “[...] El Director General de Urbanismo y Presidente del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, tras el análisis de la propuesta de la Ponencia Técnica en relación al Suelo Urbanizable No Delimitado Residencial, Áreas 1 y 2, viene a indicar una serie de consideraciones de conformidad

con lo dispuesto en la letra e) del artículo 40 del TRLUA, que establece para el suelo urbanizable no delimitado la necesidad de detallar condiciones para delimitar estas áreas garantizando que se inserten de forma adecuada en la estructura de la ordenación municipal. En consecuencia, deberían establecerse unos criterios para desarrollar estos ámbitos de forma gradual, tomando como referencia el SUD “Cantalobos” de manera que el desarrollo de los sectores de SUND Residencial, denominados Área 1 y 2, se condicione a una evolución demográfica positiva del municipio, a la ejecución de la obra urbanizadora del SUD tomado como referencia y, además, haberse concedido un cincuenta por ciento de los títulos habilitantes para el inicio de las obras de las respectivas construcciones a realizar, salvo que determinadas circunstancias o poderosas razones de interés público, apreciadas por el órgano municipal y autonómico, aconsejaran la delimitación de los sectores a los que nos venimos refiriendo. De ahí, que se propone al órgano colegiado la suspensión de estos ámbitos de suelo urbanizable no delimitado residencial, Área 1 y 2, en tanto en cuanto el municipio no incorpore estas condiciones detalladas en un Anexo a la memoria justificativa de este planeamiento general”.

La documentación aportada justifica que de introducir las determinaciones tal y como se establecen en el Acuerdo se correría un riesgo cierto de poner en manos de unos concretos operadores el monopolio de la generación de suelo residencial con el riesgo de que ello afecte al precio de la vivienda, que difícilmente podrá ser intervenido mediante políticas municipales de vivienda pública al haber tenido que reducir el porcentaje de vivienda protegida de las Unidades de Ejecución. Por ello, se introduce una determinación en el artículo 107 de las NNUU en referencia a los criterios para la delimitación de sectores que indica:

- “No podrán delimitarse nuevos sectores en SUND en tanto no hayan sido aprobados definitivamente el Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación, y Proyecto de Urbanización del Sector “Cantalobos” de SUD, salvo que por determinadas circunstancias o poderosas razones de interés público, apreciadas por el órgano municipal y autonómico, aconsejaran su delimitación anticipada a dichos hechos”.

Si bien se establecen unos criterios para desarrollar los ámbitos del SUND de forma gradual como se exigía en el Acuerdo, estas condiciones pueden considerarse menos restrictivas que la propuesta de tomarse como referencia el haberse concedido un 50% de los títulos habilitantes para el inicio de las obras de las respectivas construcciones a realizar. En relación a la justificación aportada, hay que señalar que la condición definida en el Acuerdo determinaba la posibilidad de desarrollar estos ámbitos debido a determinadas circunstancias o razones de interés público apreciadas por el órgano municipal y autonómico, lo que permitiría desarrollar las políticas municipales de vivienda pública a las

que se alude en la justificación, sin necesidad de haberse concedido el citado 50% de los títulos habilitantes, sin olvidar las viviendas protegidas que se generan en cada Unidad de Ejecución. Además hay que destacar que se trata de una consideración realizada en el seno del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza por parte del Director General de Urbanismo atendiendo a la idea de establecer una serie de condiciones que adapten el crecimiento del municipio a las necesidades reales del mismo. Por ello, no se realiza ninguna consideración desde un punto de vista técnico, siendo el seno del Consejo donde debe decidirse esta cuestión. En el seno de la Ponencia Técnica se comentó que la introducción de esa condición establecida en el seno del Consejo, lo que pretende es asegurarse una demanda y una inversión reales más allá de la redacción de los instrumentos de gestión previos. El Consejo se ratifica en lo acordado al respecto en la pasada sesión del mismo de 2 de octubre de 2018.

- “[...] Sin embargo, no se tienen en cuenta las reservas destinadas a aparcamientos exigibles legalmente, aspecto que deberá ser incorporado. El cálculo en cuanto al número mínimo de plazas de aparcamiento en espacio público aparece en diversas tablas de la Memoria Justificativa y en el documento denominado “Cumplimiento de Prescripciones del Acuerdo del CPUZ de 30 de noviembre de 2017”, fechado en febrero de 2018, pero dicha determinación no se traslada a las fichas de las Unidades de Ejecución. En cada ficha deberá incluirse el número de plazas de aparcamiento exigible para asegurar su disposición en los diferentes ámbitos y mantener la coherencia entre toda la documentación. Asimismo, las plazas de aparcamiento deberían aparecer reflejadas en la parte gráfica de las fichas para garantizar su disposición”.

La nueva documentación aporta el cálculo de la reserva de plazas de aparcamiento el cual se establece en las fichas de las Unidades de Ejecución, en la línea de lo establecido en el Acuerdo. De esta manera se garantiza la disposición de las plazas correspondientes en las diferentes Unidades de Ejecución, lo que subsana el reparo.

- “Por otro lado, se detecta que los ámbitos destinados a zona verde y equipamiento de la UE-11 se señalan como sistemas generales cuando deberían considerarse dotaciones locales. Asimismo hay que advertir que conforme la legislación vigente, las reservas destinadas a vivienda protegida en Unidades de Ejecución sería mínimo el 10%. Esta consideración se realiza por si el considerar un 30% en todas las unidades puede ser un error, o si realmente es voluntad municipal mantener estas reservas”.

Los ámbitos generados a partir del cálculo de las reservas legalmente exigibles de la Unidad de Ejecución 11 se han señalado tanto en la ficha como en los planos de ordenación correspondientes como dotaciones locales, lo que corrige el reparo.

Por otro lado, conforme la documentación aportada, se reduce la reserva destinada a vivienda protegida al 10% en todas las Unidades de Ejecución “de cara a mantener la viabilidad económica” de las mismas, por lo que se recalcula y se establece el número de viviendas protegidas correspondientes a cada ámbito. Al establecerse el mínimo legal exigido no se realiza ninguna consideración más al respecto.

El reparo se considera subsanado.

- “Por último, hay que advertir que el carácter del ámbito definido por la UE-5 es suelo urbano consolidado. Si bien es cierto que no cuenta con red de saneamiento conforme los planos de infraestructuras, está rodeado por suelo urbano consolidado, cuenta con abastecimiento y suministro eléctrico y la conexión a la red de saneamiento existente podría llevarse a cabo de manera directa por obras públicas ordinarias”.

La nueva documentación elimina la UE-5 referida en el Acuerdo clasificando el ámbito como suelo urbano consolidado, si bien se recuerda que deberán completarse las redes urbanísticas que sean necesarias.

El reparo se considera subsanado.

- “La UE-22 ahora es la UE-5, debiendo, por tanto, cumplir con las reservas exigibles legalmente como se ha indicado en el punto anterior”.

No es necesaria ninguna consideración al respecto ya que la UE-5 a la que hace referencia el Acuerdo ha desaparecido tal y como se justifica en el punto anterior.

- “La nueva documentación aporta las fichas correspondientes a los dos sectores de suelo urbanizable delimitado que se mantienen de la documentación anterior, en las cuales se determinan la superficie, los objetivos, las condiciones vinculantes, y las cesiones de suelo. Se deberán corregir los errores detectados y detallados en el presente informe.

El reparo se considera subsanado en cuanto a la incorporación de las fichas pero éstas deberán ser corregidas”.

Las fichas aportan los datos correctos en cuanto a parámetros urbanísticos de ambos sectores. Se comprueba que la redacción de la ficha del sector industrial no ha sido modificada en consonancia

con el artículo 104 de las Normas Urbanísticas, pero ello no crea ninguna discrepancia ya que sólo se trata de una remisión a un artículo derogado del Reglamento aprobado por Decreto 52/2002 al realizar las reservas. Como se detalla en el punto siguiente, las reservas establecidas para este sector están calculadas de manera adecuada a las necesidades del municipio y no se trata de ningún error.

El reparo se considera subsanado.

- “Se justifica el cálculo de la edificabilidad que le corresponde al Sector (SUD Virgen del Pilar) de manera correcta y al mismo tiempo se justifica el cálculo de las reservas correspondientes. En cuanto a la edificabilidad, en la letra b del artículo 104.3, sigue apareciendo la dicción “para una edificabilidad de 66726,60 m2, son precisas 668 plazas de aparcamiento, de las que más de la mitad, 342, se situarán en vial público”. Esta edificabilidad no se corresponde con el cálculo que se realiza para obtener el aprovechamiento objetivo (aprovechamiento objetivo: $106250 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 63750 \text{ m}^2$) ni el número de plazas de aparcamiento coincide con el obtenido a partir del aprovechamiento objetivo mencionado, por lo que dicha referencia deberá eliminarse para evitar confusiones en cuanto reservas de aparcamiento.

En relación a las reservas [...]. El PGOU propone un total de 17.850 m2 [...]. Los cálculos realizados responden a diferentes apartados del artículo 85 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, apartados que fueron derogados por la letra i) de la Disposición Derogatoria Primera de la Ley 3/2009, 17 junio, de Urbanismo de Aragón, en la nueva redacción dada a la misma por la Ley 4/2013, 23 mayo.

Por su parte, se exige 1 plaza de aparcamiento por cada unidad de reserva, ubicando, al menos, la mitad en espacio público. Este cálculo da como resultado 319 plazas en espacio público, que son las que propone el PGOU.

Por tanto, se observa un claro error en la consideración de la legislación a aplicar para calcular las reservas exigibles legalmente. Si bien es cierto que dichas reservas, establecidas en el PGOU para este sector, cumplirían sobradamente los estándares mínimos exigibles, se debe advertir que han sido erróneamente calculadas y que, por ello, se debería realizar un análisis del ámbito para asegurar que realmente es voluntad municipal mantener las reservas planteadas u otras que excedan del mínimo exigible (reservar terrenos destinados a equipamiento educativo/social en un ámbito industrial quizá no sea lo más adecuado desde un punto de vista de su funcionalidad), o si, por el contrario, se trata de un error que debe ser subsanado”.

Se comprueba que el art. 104.3 ha sido modificado, eliminando de su apartado b) la referencia a una edificabilidad de 66.726,60 m2 y a una reserva de 342 plazas de aparcamiento en vial público, los cuales eran datos erróneos y generaban una discrepancia con el resto de la documentación, lo que se considera adecuado.

Por otro lado, el Acuerdo manifestaba que se detectó un error en la consideración de la legislación a aplicar para calcular las reservas exigibles en este sector (SUD Virgen del Pilar), lo que generaba un exceso de reservas. Se solicitaba aclaración para asegurar que no se trataba de un error y que es voluntad municipal el mantener dichas reservas. La documentación aportada no modifica el cálculo de las reservas y justifica que “la ordenación ha sido conscientemente planteada en los términos que se exponen en el documento, admitida por el titular de los suelos que no ha presentado alegaciones al respecto de las cesiones obligatorias planteadas, en la medida que lo que la norma marca es un mínimo, no un máximo”. Vista la citada justificación, no se realiza ninguna consideración más al respecto.

Los reparos han sido subsanados.

- “Respecto al suelo no urbanizable genérico, lo primero es indicar que la categoría cauces/láminas de agua debe considerarse suelo no urbanizable especial (se analizará más adelante en el apartado de suelo no urbanizable especial). Por otro lado, se debe simplificar el número de categorías presentes en el municipio. [...] parece que las NNUU del PGOU de Pedrola regulan las mismas condiciones para las categorías “Sotos y riberas fluviales” y “Suelo estepario”, bajo el nombre de protección del ecosistema natural, en el artículo 135. Habría que valorar si son necesarias dos categorías o englobarlas directamente en una que se llame “Protección del ecosistema natural” aunque en la descripción se diferencie las características de los dos tipos de suelo”.

Se comprueba que la categoría de cauces / láminas de agua se incorpora dentro de la clasificación de suelo no urbanizable especial, en la línea de lo establecido en el Acuerdo. Se puede apreciar en los planos de ordenación así como en el art. 132 donde se establece el listado de las diferentes áreas o categorías del suelo no urbanizable especial.

Por otro lado, en relación a la simplificación solicitada del número de categorías dentro del suelo no urbanizable genérico, la nueva documentación reduce éstas a un total de cuatro: “Común”, “Huerta”, “Protección del Ecosistema Natural” y “Riesgos Naturales. Arroyada Superficial”. Por tanto, como se deduce del listado, las categorías “Sotos y riberas fluviales” y “Suelo estepario” se han juntado en una

sola categoría denominada “Protección del Ecosistema Natural”. Si bien el régimen jurídico sería el mismo, se ha optado por diferenciar en dos colores los sotos y riberas del suelo estepario dado que se tratarían, conforme la memoria, de suelos identificables diferenciados. Por tanto, en los planos de ordenación correspondientes la categoría “Protección del Ecosistema Natural” se visualiza en dos colores.

Se valora positivamente la simplificación que se ha realizado en la documentación. El hecho de diferenciar los suelos conforme sus características físicas no dificulta la comprensión ni la aplicación de las NNUU del PGOU, ya que queda definida como una sola categoría, por lo que no se realiza ninguna consideración al respecto.

El reparo se considera subsanado, si bien más delante se realizan una serie de consideraciones en cuanto a la categoría “Riesgos Naturales. Arroyada Superficial”.

- “Asimismo, no se considerarían como categorías:

- **Actividades vinculadas a carreteras.**
- **Red de comunicaciones viarias rurales.**
- **Explotaciones mineras.**
- **Explotaciones mineras no permitidas.**
- **Infraestructuras hidráulicas.**
- **Servidumbres AT y gaseoducto.**
- **Servidumbres de aguas.**
- **Sistema general de espacio libre público.**
- **Sistema general equipamiento funerario.**

Respecto de estas categorías, hay que señalar que las NNUU del PGOU de Pedrola no indican parámetros ni condiciones específicas para las categorías “Actividades vinculadas a carreteras”, “Explotaciones mineras”, “Sistema general de espacio libre público” y “Sistema general equipamiento funerario”. Por su parte, el plano PO-1.1 no muestra en su representación gráfica, o resulta muy difícil encontrar los terrenos o áreas incluidas en “Infraestructuras Hidráulicas” y “Servidumbres de aguas”. Desde un punto de vista urbanístico, se deberían eliminar las citadas categorías para simplificar la normativa. Si bien es cierto que se pueden señalar los caminos rurales o las acequias, no es necesario incluirlos en una categoría urbanística. Visto que la regulación se limita a la remisión a la legislación sectorial vigente o al establecimiento de distancias, se podrían incluir estas determinaciones en el régimen general del suelo no urbanizable. El mismo criterio se puede trasladar a la categoría “Servidumbres AT y Gaseoducto” y “Servidumbres de aguas”, cuyas protecciones se establecen en la legislación sectorial correspondiente”.

Las categorías señaladas en el listado anterior se han eliminado del PGOU en la línea de lo establecido en el Acuerdo, manteniendo en el régimen general algunas consideraciones sobre caminos, acequias y servidumbres sectoriales. Se comprueba en los planos de ordenación correspondientes que las categorías señaladas ya no aparecen como tal mientras que en las NNUU se encuentran los artículos 128, 129 y 130 en relación a la red básica de comunicaciones rurales, protección del sistema de infraestructuras hidráulicas y servidumbres de transportes de energía respectivamente, dentro del Título Séptimo Condiciones particulares en suelo no urbanizable (SNU), por lo que se entiende que son unas consideraciones generales de protección, lo que se considera adecuado. Señalar que se detecta un error material en el artículo 128 Red Básica de Comunicaciones Viarias Rurales, en el punto 2 a) que establece “El régimen jurídico, de uso y de edificación del SNUE de protección de la red de caminos rurales se someterá [...]”, cuando este régimen no se consideraría dentro del SNUE. Es un error material menor que no dificulta la aplicación de las normas, pero debería corregirse para no generar ningún tipo de interpretación errónea.

El reparo se considera subsanado, aunque se recomienda corregir el error material detectado.

- “Por su parte, las dos categorías de sistema general, no se considerarían como tal, ya que los sistemas generales pueden ubicarse en cualquier tipo de suelo, por lo que la clasificación del suelo sería la que correspondiese. Además de que, como se ha indicado anteriormente, no se establecen en las NNUU ningún tipo de parámetro urbanístico, lo que genera una incoherencia entre la documentación presentada. Asimismo, hay que tener en cuenta que el ámbito señalado como “Sistema general espacio libre público” se solapa con el suelo no urbanizable especial yacimientos arqueológicos, lo que no es correcto ya que de tratarse de suelo no urbanizable especial, no podría ser al mismo tiempo una categoría de genérico. Si es voluntad municipal el reservar unos terrenos para permitir ciertas actividades vinculadas al embalse, se podría establecer una categoría que abarque una franja similar a la propuesta con el nombre, por ejemplo, “espacio libre embalse” o similar, que recoja en las NNUU los parámetros necesarios en cuanto a usos, parcela mínima, edificabilidad, etc. teniendo en cuenta que se trata de suelo no urbanizable genérico y que los usos deberían estar relacionados con el embalse. Tampoco es correcto crear una categoría denominada “Actividades vinculadas a carreteras” (en las NNUU no se establece ningún parámetro), ya que se crea para diferenciar actividades que pueden darse en suelo no urbanizable genérico tras recabar las autorizaciones y licencias correspondientes. Estos ámbitos se deberán incorporar en la categoría que corresponda, teniendo en cuenta los usos existentes para que sean permitidos en ella”.

La categoría “Actividades vinculadas a carreteras” ha sido eliminada, en la línea de lo establecido en el Acuerdo.

En cuanto a los sistemas generales, se han eliminado las categorías en relación a éstos. Ahora en los planos de ordenación se señalan con una línea discontinua denominándose sistemas generales en suelo no urbanizable, sin cambiar la categoría del suelo, lo que se considera ajustado a las determinaciones del Acuerdo. Asimismo, se introduce dentro del artículo 50 y siguientes de las NNUU referencias al sistema general junto al embalse de la Loteta (SG Loteta). Se introduciría dentro de los sistemas de espacios libres, con una regulación específica, estableciendo una serie de determinaciones y derivando su desarrollo a un Plan Especial conforme la legislación urbanística vigente. Con carácter general se valoran positivamente dichas determinaciones, las cuales completan las NNUU, por lo que no se realiza ninguna consideración más al respecto.

El reparo se considera subsanado.

- “Por otro lado, la categoría de “Explotaciones mineras” tampoco aparece en las NNUU, lo que genera una discrepancia entre la documentación escrita y gráfica, ya que se desconocen las características/parámetros que afectan a los ámbitos calificados con tal categoría. No es una categoría si sólo se trata de señalar las explotaciones mineras actualmente existentes en el municipio, ya que están detalladas en la Memoria Justificativa y lo único que se consigue incluyendo esta categoría es hacer más dificultosa la comprensión de la documentación”.

Se constata en la documentación presentada que la categoría “Explotaciones mineras” ya no aparece en los planos de ordenación correspondientes al término municipal. Tal y como se ha señalado anteriormente, ésta es una de las categorías que han sido eliminadas en el PGOU con el fin de simplificar su regulación. Se detecta un error material en el artículo 139 Régimen General del suelo no urbanizable genérico donde se señala que dicho régimen es de aplicación a los suelos no urbanizables genéricos de “secano”, “explotaciones mineras”, “actividades vinculadas a carreteras” y “SG de Espacios Libre” con las particularidades que se concreten para cada categoría. Esta redacción se arrastra de la documentación anterior en la cual se definían estas categorías. Al eliminar estas categorías, el artículo podría generar confusión a la hora de aplicación de las NNUU, si bien, se establece claramente en su título que es el régimen general dentro de la sección del suelo no urbanizable genérico, por lo que se entiende que será de aplicación en las categorías que correspondan, las cuales se definen en el artículo anterior (art. 138).

A pesar de que sería recomendable la corrección del artículo, el reparo se considera subsanado.

- “En cuanto a la categoría “Explotaciones mineras no permitidas”, el objeto es preservar unos terrenos al oeste del actual polígono El Pradillo para albergar nuevas actividades productivas industriales. Como ya se señaló en el Acuerdo el municipio no tiene competencias para prohibir las explotaciones mineras. Ahora se establece que el Ayuntamiento no informará favorablemente las actividades extractivas ante las autoridades competentes. Asimismo se establece que, de las actividades consideradas de interés público, se prohíben “Las actividades descritas como vertido o tratamiento de residuos o desechos, hasta su transformación en suelo industrial en su caso”. Se deberá eliminar esta categoría porque no es correcto, desde un punto de vista urbanístico, delimitar un área concreta para establecer, con carácter general, el sentido de un determinado informe y además no es competencia municipal prohibir aquellas actuaciones de interés público que no se consideren oportunas. El concepto de interés público va más allá de las competencias municipales”.

Se ha eliminado tanto en las NNUU como en los planos de ordenación correspondientes las referencias a esta categoría, en la línea de lo establecido en el Acuerdo, lo que se considera adecuado y subsana el reparo.

- “Se deberán eliminar los apartados a) y b) del punto 3 del artículo 142 en referencia a la prohibición de las actividades extractivas y al vertido o tratamiento de residuos o desechos dentro de las actuaciones de interés público en el suelo no urbanizable genérico Huerta ya que no es competencia municipal”.

Se modifica la redacción del ahora artículo 141 Régimen específico del suelo no urbanizable genérico de protección del ecosistema productivo agrario: Huerta en la línea de lo establecido en el Acuerdo, eliminando los apartados a) y b) del punto 3.

Al mismo tiempo se detecta que se ha modificado el punto 4. Este aspecto se analizará más adelante en relación a la categoría de SNUG Riesgos Naturales: Arroyada Superficial.

- “En cuanto a la categoría “Cauces y láminas de agua”, debería considerarse suelo no urbanizable especial, como se hacía en la documentación de aprobación provisional, ya que se ha cambiado a categoría de suelo no urbanizable genérico, cuando en el Acuerdo no se establecía tal consideración. En ella deberían incluirse los barrancos, el embalse de La Loteta y el Canal Imperial de Aragón. El Canal Imperial de Aragón además deberá señalarse como BIC con sus protecciones

correspondientes. No es correcto incluir el Canal Imperial dentro de la categoría de “Infraestructuras hidráulicas” junto a las acequias, como se está considerando”.

La documentación aportada se ha modificado en el sentido de lo establecido en el Acuerdo, como se ha indicado anteriormente. El reparo se considera subsanado.

- “Respecto de la categoría de “Riesgos naturales, inundación”, en el Acuerdo se ponía de manifiesto que debería considerarse como una categoría en el suelo no urbanizable especial a parte, sin pertenecer a las protecciones sectoriales complementarias. Sin embargo, hay que matizar dos aspectos. El primero, en la parte norte del término municipal, en esta categoría se debe incluir el suelo afectado por la zona de flujo preferente del río Ebro, no así la zona afectada por la lámina T500, que serían los terrenos considerados como inundables, conforme la legislación vigente. Por ello, habría que diferenciar gráficamente la zona de flujo preferente incluyéndola en suelo no urbanizable especial de riesgos naturales por inundación, de la zona T500, que deberá representarse con la línea correspondiente que marque su perímetro pero siendo suelo no urbanizable genérico Huerta, no incluyendo esos terrenos en ninguna categoría especial. Se considerarían suelos no urbanizables genéricos inundables, por lo que deberán acogerse a las reglas establecidas para este tipo de suelos en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, incluyendo las referencias necesarias al mismo en las NNUU.

El segundo es que se señalan dentro de esta categoría las zonas inundables derivadas de los barrancos. Parecen coincidir con el cauce en su mayor parte. Los cauces, como se ha indicado, deberán estar incluidos en la categoría de “Cauces y láminas de agua”. Conforme se extrae de los informes sectoriales de CHE y Protección Civil, desde un punto de vista urbanístico, no se tienen suficientes datos para considerar esas zonas inundables ligadas a los barrancos como suelo no urbanizable especial por riesgos de inundación. Se deberá aportar el estudio de inundabilidad de los barrancos y de confirmar que alguno de los terrenos es inundable, se establecerá la obligatoriedad para las nuevas edificaciones de fijar la cota de la planta baja cuando se trate de usos vulnerables por encima de la cota asociada a la avenida de 500 años de periodo de retorno, tal y como se establece en el informe de Protección Civil. Pero de ser así, y no considerarse asimilable al flujo preferente por los riesgos que pudieran derivarse y, por tanto, susceptibles de ser considerados suelo no urbanizable especial por riesgo de inundación, se considerarán suelos inundables en la clasificación y categoría de suelo que corresponda, por lo que únicamente se deberá representar la línea que se asocie a la T500, como en el caso del río Ebro para señalar los terrenos que se consideran inundables, pero sin pertenecer a una categoría de suelo especial”.

Respecto de la categoría SNUE “Riesgos Naturales, Inundación”, en el Acuerdo se ponía de manifiesto que en la parte norte del término municipal se debe incluir en esta categoría el suelo afectado por la zona de flujo preferente del río Ebro, no así la zona afectada por la lámina T500, que serían los terrenos considerados como inundables, conforme a la legislación vigente. Por ello, habría que diferenciar gráficamente la zona de flujo preferente incluyéndola en suelo no urbanizable especial de riesgos naturales por inundación, de la zona T500, que deberá representarse con la línea correspondiente que marque su perímetro.

En relación a este punto, se representan ambas zonas en el plano PO 1.1, sin embargo hay que advertir que se reproducen de manera disconforme al visor SitEbro. Ambas zonas estarían ocupando más terrenos de los que parece deberían ocupar conforme al citado visor. Se comprueba que la línea que representaría la afección de la lámina T-500 es coincidente con el mapa de riesgos del visor 2d de la Infraestructura de Datos Espaciales de Aragón. Esta situación genera unas restricciones que aunque servirían para dotar al PGOU de mayor seguridad frente a este riesgo concreto en esta zona, quizá no sean adecuadas porque establece unas limitaciones que pueden resultar excesivas, por lo que el ámbito perteneciente al SNUE riesgos por inundación asociado al flujo preferente y la línea T-500 deberá modificarse para ajustarse a la representación del visor SitEbro.

Por su parte, las zonas inundables derivadas de los barrancos se incluyen en la categoría de SNUG Riesgos Naturales: Arroyada Superficial. En el Acuerdo se establecía que conforme se extrae de los informes sectoriales de CHE y Protección Civil, desde un punto de vista urbanístico, no se tienen suficientes datos para considerar esas zonas inundables ligadas a los barrancos como suelo no urbanizable especial y por ello, se solicitaba la aportación del correspondiente estudio de inundabilidad de los barrancos. La documentación aportada justifica que el carácter de estos terrenos está explicado en las memorias aportadas (descriptiva y justificativa) y son fruto del trabajo de campo y la experiencia profesional del geógrafo que colaboró en su momento con el equipo redactor. Asimismo se justifica que el informe de Protección Civil no indica que no existan datos suficientes para delimitar dicha zona de afección, sino que se realiza una consideración genérica acerca de la conveniencia de contar en el futuro con los estudios de inundabilidad de los cauces de los barrancos y realizarlos concretamente antes de desarrollar y transformar el sector “Cantalobos” y las UE-1, UE-2, UE-3 y UE-4, lo que ya queda incorporado en las NNUU. Por último, en la documentación aportada se indica que “no tendría sentido realizar en este momento dicho estudio de inundabilidad en la medida que el desdoblamiento de la CN está afectando a las zonas de desagüe de los mismos y no se podrá conocer adecuadamente su incidencia hasta que dichas obras terminen”.

En relación a este punto hay que diferenciar dos cuestiones. La primera, la relativa al desarrollo tanto de las Unidades de Ejecución señaladas como del sector de suelo urbanizable delimitado "Cantalobos". En este sentido, no sería necesario la realización de ninguna consideración ya que se comprueba, tal y como se establece en el informe de Protección Civil, que en los artículos 95 Régimen de actuación del Suelo Urbano No Consolidado y artículo 104 Condiciones específicas de los sectores de suelo urbanizable delimitado se ha incluido la condición de que con carácter previo al desarrollo o transformación de estos ámbitos, se deberá contar con el adecuado estudio de inundabilidad.

La segunda, que es la que se pone de manifiesto en el Acuerdo, es que no se disponen de suficientes datos, desde un punto de vista urbanístico, para determinar la clasificación adecuada para los ámbitos representados como "Riesgos Naturales: Arroyada Superficial". El informe de Protección Civil establece "se deberá disponer en el menor tiempo posible de los estudios de inundabilidad de estos cauces". Si bien la determinación del informe puede considerarse genérica, se considera que el citado informe es necesario para determinar la categoría correcta de estos terrenos debido a que a día de hoy se desconoce el posible riesgo existente. No se puede asegurar que estos terrenos deban obedecer a un régimen de suelo no urbanizable especial (como ocurre con el flujo preferente, en este caso, del río Ebro) o bien, deban considerarse, como se está haciendo, como suelo no urbanizable genérico. Las dudas surgen desde la propia documentación que indica que "pertenecen a esta categoría aquellos terrenos incluidos en vales cuya superficie de cuenca, impermeabilidad del sustrato, fondo plano y escasos elementos transversales facilitan rápidos procesos de escorrentía superficial, que ocasionalmente concitan riesgos de inundación, especialmente sobre las infraestructuras viarias transversales". Se solicitaba el correspondiente estudio de inundabilidad para determinar exactamente qué ámbito es el afectado y qué nivel de riesgo sería el asociado al ámbito. Por otro lado, se ha introducido en el art. 141 Régimen específico del SNUG Huerta la condición: "En todos los movimientos de tierras o proyectos de obras que se presenten a trámite con relación a las parcelas de esta categoría aledañas hasta trescientos metros (300 m) a las cartografiadas como riesgo de inundación por arroyada superficial, deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia del mencionado riesgo de inundación por arroyada superficial y se indiquen, con la debida justificación, las medidas adoptadas en relación con dicho riesgo. Los Servicios Técnicos Municipales determinarán, en última instancia y de manera justificada, las parcelas afectadas por la presente condición". Si bien se entiende como una medida de protección, no se encuentra justificación a por qué esta condición no se incluye para el régimen de las categorías "Común" y "Protección del Ecosistema Natural", que también son categorías colindantes con la categoría de "Riesgos Naturales: Arroyada Superficial", ni al establecimiento de 300 metros, cuando podría haberse establecido otra distancia. Esta condición puede hacer pensar que el riesgo podría exceder del ámbito reflejado en el PO 1.1, estando presente en otras categorías.

Por su parte, en el artículo 142 Riesgos Naturales: Arroyada Superficial se incluye la condición: “Con objeto de determinar más pormenorizadamente su zona de influencia y, en su caso, las medidas correctoras que procedan, el Ayuntamiento de Pedrola promoverá un Estudio de Inundabilidad de la zona afectada una vez hayan terminado las obras de desdoblamiento de la Carretera Nacional 232”. Esta condición implica que una vez hayan terminado las obras que se indican y se realice el correspondiente estudio, éste podría determinar otro ámbito y los riesgos concretos, que es lo que precisamente se está solicitando en estos momentos para evitar que se deba realizar, en su caso, la correspondiente modificación de PGOU.

Por tanto, en tanto en cuanto se ha introducido en el propio PGOU que en un momento futuro se elaborará el estudio de inundabilidad correspondiente a los cauces de los barrancos con objeto de determinar el ámbito y los riesgos asociados a los mismos, se debería mantener la suspensión del suelo no urbanizable. Todo ello con objeto de delimitar correctamente, dar la clasificación que corresponde a los terrenos objeto de análisis y establecer el régimen de usos adecuado de acuerdo a la normativa sectorial entre la que se encuentra el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Por último, cabe indicar que observándose que en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes de Pedrola el riesgo definido como inundación por arroyada superficial no está representado, habida cuenta de que conforme la documentación técnica aportada éste existe, el Ayuntamiento deberá contemplarlo en relación con las autorizaciones que se otorguen en virtud de sus competencias en los ámbitos que pudieran resultar afectados por el citado riesgo, hasta que este se encuentre debidamente regulado en el marco del Plan General de Ordenación Urbana.

En el seno de la Ponencia Técnica, la representante de la Confederación Hidrográfica del Ebro, señaló la posibilidad de revisar la información de que se dispone en el organismo de cuenca en relación al proyecto de construcción de autovía A-68, tramo Figueruelas-Gallur y el riesgo de inundación por arroyada. Una vez efectuada esta revisión, de dicha consulta se desprende que los barrancos de Juan Gastón e “innominado” no han sido estudiados y, del Barranco del Bayo, solo se ha estudiado la zona que afecta a la autovía. Por tanto, no cabe sino mantener la prescripción de realizar el estudio de inundabilidad, no siendo posible aprobar los ámbitos señalados como afectados ni los restantes del suelo no urbanizable. Como posible solución parcial para el suelo no urbanizable, la Ponencia Técnica plantea la posibilidad de que sea aprobado el suelo no urbanizable no afectado por este riesgo, siempre y cuando se delimite un ámbito lo suficientemente garantista que siendo validado por Confederación

Hidrográfica y Protección Civil confine los suelos que deben ser objeto de estudio de inundabilidad. Este último aspecto es avalado por el Consejo.

- “Respecto a la delimitación de los yacimientos, se debe advertir que en el catálogo aparecen dos delimitaciones en cada yacimiento: la “delimitación parcelaria” y otra que corresponde a la “delimitación del yacimiento”. En los planos de ordenación de PGOU de Pedrola se delimita como suelo no urbanizable especial la “delimitación parcelaria”, aspecto que deberá ser corregido ya que se debe representar únicamente la delimitación de los correspondientes yacimientos como suelo no urbanizable especial”.

La documentación aportada modifica los planos de ordenación correspondientes corrigiendo la delimitación de los yacimientos conforme la delimitación de los mismos establecida de manera gráfica en sus correspondientes fichas del catálogo. El reparo se considera subsanado.

- “Se han corregido, con carácter general, las normas urbanísticas. En relación al suelo urbano y urbanizable se deberán corregir ciertos aspectos comentados en puntos anteriores de este mismo informe. Por su parte, la regulación del suelo no urbanizable deberá ser corregida y complementada como se ha indicado, realizando una reestructuración de las categorías propuestas así como de los parámetros urbanísticos que, en su caso, se establezcan”.

Las NNUU han sido corregidas con carácter general en la línea de lo establecido en el Acuerdo, reordenando y simplificando las categorías del suelo no urbanizable, lo que se considera adecuado.

▪ **“Art. 78. Condiciones de uso: El citado artículo regula las condiciones de uso de la zona de regulación transitoria antigua Zona C. Zona R2a. Se utiliza en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado (aunque del art. 76 parece deducirse que sólo es de aplicación en las Unidades de Ejecución 1 a 4, en tanto no sea llevada a cabo la gestión urbanística de las mismas), cuyo objetivo es “establecer un régimen transitorio que mantiene la tolerancia de usos fabriles mientras subsistan y uniformando, posteriormente cuando desaparezcan, su desarrollo en coherencia con las condiciones de estética u de uso establecidas para la Zona R2”. Se mantiene la redacción anterior admitiendo los usos actualmente establecidos hasta su extinción, en los cuales se admitirá, si fuera necesaria para el desempeño de la actividad existente, su ampliación o mejora. A este respecto, a juicio de quien suscribe este informe, se debe eliminar la Zonificación R2a (art. 76 – 79) ya que parece no aportar ninguna condición especial o diferente, teniendo en cuenta que la Zonificación Ensanche R2 en su art. 74 Condiciones de Uso, admite los usos actualmente establecidos hasta**

su extinción. Además, dado que es una zonificación “transitoria”, no tiene sentido que se permitan obras de ampliación o mejora para los usos existentes, ya que dichas obras contradicen el concepto de transitoriedad que se quiere aplicar con esta zonificación. Se entiende que las manzanas con esta calificación se deberían calificar con la zonificación R2”.

La documentación aportada reitera la justificación de la necesidad de mantener dicha calificación, si bien ahora la reduce a tres Unidades de Ejecución (UE-1, UE-2 y UE-3) eliminándola del suelo urbano consolidado. Se justifica en que el plazo de desarrollo que se prevé para las citadas Unidades de Ejecución es muy amplio y dado que se trata de empresas actualmente en funcionamiento, se quiere dejar la posibilidad no solo de que esas actividades se mantengan, incluso si precisan de ampliación, sino también que los propietarios de edificaciones en buen uso, ejecutadas en conformidad con la anterior normativa, puedan seguir utilizándolas mientras no se desarrolle la UE correspondiente.

Desde un punto de vista urbanístico, las calificaciones o zonificaciones transitorias pueden generar dificultades a la hora de aplicación de las propias NNUU del instrumento de planeamiento por lo que por regla general no es conveniente utilizarlas debido a que una vez que el régimen transitorio haya desaparecido, tanto los planos de ordenación donde se represente como los artículos que regulen dicha transitoriedad quedarían obsoletos. Asimismo, se podrían llegar a establecer una serie de consideraciones transitorias dentro de los artículos correspondientes a la calificación final que permitieran el mismo desarrollo para una determinada área. Por otro lado, en este caso, queda indicado de manera unívoca (planos y NNUU) que dicho régimen sólo es de aplicación en las Unidades de Ejecución 1, 2 y 3, hasta que éstas se desarrollen, y no generan ninguna discrepancia a la hora de la aplicación de las NNUU, por lo que no se realiza ninguna consideración más al respecto.

El reparo se considera subsanado.

▪ ***“Art. 104.3 Determinaciones del Sector 2 Industrial “Virgen del Pilar”:* Se incorpora a este artículo el cálculo del aprovechamiento objetivo y el cálculo de las reservas exigidas legalmente. En cuanto a éstas, ya se ha realizado un análisis anteriormente en el presente informe, teniendo que corregirse. También se ha indicado que sigue apareciendo un error en cuanto al cálculo de la edificabilidad y el cálculo de plazas de aparcamiento, ya que se establecen 668 plazas para una edificabilidad de 66726,60 m2, lo que no coincide con los cálculos que se realizan en el propio artículo para los mismos conceptos. Este aspecto deberá subsanarse para dotar de coherencia a toda la documentación y no generar confusión.**



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

Se han eliminado las referencias erróneas a los cálculos que no se correspondían con el resto de documentación, lo que elimina la discrepancia que existía en la documentación anterior.

El reparo se considera subsanado.

- ***“Art. 128 y siguientes: Se deberá realizar una reestructuración de las categorías del suelo no urbanizable en el sentido anteriormente indicado. Se recomienda eliminar los cuadros resumen de los usos autorizados en el suelo no urbanizable ya que no aportan nueva información y pueden contener errores que generen interpretaciones erróneas. De mantenerse, se deberán corregir y modificar conforme lo indicado en el apartado en relación al suelo no urbanizable”.***

Se ha modificado y corregido el régimen del suelo no urbanizable, sin perjuicio de lo establecido anteriormente en relación a la categoría de suelo no urbanizable genérico “Riesgos Naturales: Arroyada superficial”, la cual, tras el estudio correspondiente, puede llegar a tratarse de suelo no urbanizable especial y tener una nueva delimitación.

- ***“Art. 140 Explotaciones mineras no permitidas: En la línea de lo establecido en el apartado en relación al suelo no urbanizable, este artículo deberá suprimirse”.***

Se ha eliminado el citado artículo en la línea de lo establecido en el Acuerdo, lo que subsana el reparo.

- ***“Art. 141 y siguientes: Se deberá realizar una reestructuración de las categorías del suelo no urbanizable en el sentido anteriormente indicado”.***

Este punto ya se ha justificado en el punto en referencia al artículo 128 y siguientes en el presente acuerdo.

En virtud de lo expuesto,

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



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

PRIMERO.- Aprobar el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrola, en las categorías de Suelo Urbano, tanto Consolidado como No Consolidado y de Suelo Urbanizable Delimitado, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- Suspender el Suelo Urbanizable No Delimitado en tanto en cuanto no cumplan las condiciones establecidas en el anterior Consejo.

TERCERO.- Suspender el Suelo No Urbanizable, en sus categorías de Générico y Especial, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

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

QUINTO.- Publicar el presente acuerdo, así como las normas urbanísticas, 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 29.10 del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón, haciendo constar que la oportuna acta será sometida a aprobación en la próxima sesión del Consejo Provincial de Urbanismo.

Zaragoza, 1 de marzo de 2019

Vº Bº
EL PRESIDENTE DEL CPU ZARAGOZA,
(Firmado electrónicamente al margen)
Carmelo Bosque Palacín