

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 26 de noviembre de 2015, figura entre otros, el siguiente acuerdo:

SABIÑÁN: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2013/176.

Visto el expediente relativo al Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñán se han apreciado los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada en el Registro general del Gobierno de Aragón con fecha 29 de octubre de 2013, llevándose a efecto varias devoluciones del expediente por no reunir dicha documentación los requisitos necesarios de admisibilidad para iniciar el procedimiento.

Con fechas 11 y 31 de marzo de 2015, tiene entrada en el Registro general del Gobierno de Aragón la totalidad de la documentación solicitada. Finalmente, con fecha 29 de mayo de 2015 se produce una ampliación de plazo de tres meses.

SEGUNDO.- En la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana se han seguido las disposiciones relativas a la fase de Avance que se determinan en el artículo 48 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón y 60 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

Con fecha 15 de octubre de 2009, por resolución de la Alcaldía, se decidió el sometimiento a exposición pública del documento de Avance del PGOU, incluyendo el preceptivo Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental.

Con fecha 3 de marzo de 2011 se emitió Resolución Conjunta por parte de los Directores Generales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, respecto al Avance del PGOU.

TERCERO.- De acuerdo con lo indicado en el artículo 48.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, el Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado inicialmente mediante Acuerdo Plenario de fecha 27 de octubre de 2011, sometiéndolo a información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, nº 261, de fecha 14 de noviembre de 2012, y en “ El Periódico de Aragón”, de 17 de abril de 2012. Según consta en certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento en fecha 28 de octubre de 2013, se formulan ochenta y cuatro escritos de alegaciones que se resuelven en el acuerdo de aprobación provisional.

CUARTO.- De acuerdo con el apartado anterior, con fecha 8 de octubre de 2013, el Pleno del Ayuntamiento de Sabiñán adoptó acuerdo de aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 48.5 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. De acuerdo con lo indicado en el mencionado precepto éste se remite al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza para su aprobación definitiva.

QUINTO.- Consta **Memoria Ambiental** del Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñán, emitida por Resolución de 3 de octubre de 2013 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

En la misma se establecen las siguientes determinaciones:

1. El Plan General de Ordenación Urbana evaluado, propone un modelo compacto alrededor del núcleo urbano, sin embargo las necesidades de suelo para uso residencial deberían responder a un modelo de desarrollo fundamentado en las expectativas sociales y demográficas reales del municipio, considerando que la reserva de suelo urbanizable no delimitado puede ser excesiva para los requerimientos actuales del municipio, si se tiene en cuenta el suelo urbano no consolidado clasificado y la superficie sin edificar disponible en el suelo urbano consolidado.
2. Prevalciendo el principio de precaución y teniendo en cuenta las referencias del organismo de cuenca y otras administraciones que han informado al respecto en el proceso de información y participación pública, se deberá valorar la posibilidad de desestimar el suelo urbanizable no delimitado para uso residencial en zona inundable del río Jalón.
3. Se deberá valorar la inclusión de la zona de flujo preferente del río Jalón, clasificada como suelo no urbanizable genérico, dentro de la categoría de suelo no urbanizable especial.
4. Se deberán reflejar de forma adecuada e inequívoca las categorías de suelo no urbanizable especial en el ISA, en los documentos de planeamiento y en la planimetría correspondiente, incluyendo las superficies de cada una así como una normativa específica para cada tipología donde se describan los usos y limitaciones de cada una de ellas.

5. Se deberán incorporar la modificación del trazado de la vía pecuaria "Cordel del Cubo", de acuerdo al informe de Defensa de la Propiedad, y clasificar su anchura legal en la categoría de suelo no urbanizable especial-vías pecuarias.
6. Se deberá incorporar al plan los principios y criterios de las ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, y los establecidos por el Instituto Aragonés del Agua.
7. El proyecto de construcción de polígonos industriales se encuentra incluido en el grupo 6 del anexo III (proyectos de zonas industriales) de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, por lo que el órgano ambiental decidirá, aplicando los criterios establecidos en el anexo IV de la citada ley, si dicho proyecto debe someterse a evaluación de impacto ambiental. En el documento ambiental se incluirán las soluciones concretas en cuanto a las afecciones ambientales sobre la vegetación, la fauna, los servicios, el impacto de las nuevas necesidades de recursos, agua y energía, y las medidas de integración paisajística de las nuevas instalaciones.

SEXTO.- En el expediente administrativo constan los siguientes **informes sectoriales**:

- 1) Informe de la **Confederación Hidrográfica del Ebro**, de fecha 15 de febrero de 2014, con las siguientes consideraciones:
 - a) La no procedencia de emisión de informe, en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, de los nuevos desarrollos contemplados en el PGOU concretados en las tres unidades de ejecución incluidas como suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable delimitado de uso industrial al quedar fuera de la zona de policía de cauces.
 - b) Desfavorablemente en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, el nuevo desarrollo contemplado en el PGOU concretado en el sector de Suelo Urbanizable No Delimitado de uso Residencial (Área 1), dada su situación en zona de flujo preferente río Jalón, valorando negativamente la solución de elevar la cota de urbanización entre 2 o 2,5 metros dado que la reducción de la zona inundable en esta margen buscada podría crear nuevas afecciones en la margen opuesta perteneciente al término municipal de Paracuellos de la Ribera, no pudiéndose en cualquier caso estas propuestas ser susceptibles de ser autorizadas sin un estudio de detalle que analice el efecto de las mismas en relación al comportamiento hidráulico del río Jalón en este tramo.
 - c) La necesidad de conseguir la autorización del Organismo de Cuenca con arreglo a lo dispuesto en la vigente legislación de aguas, en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de corriente, para aquellas obras y actuaciones que se desarrollen en

dominio público hidráulico y zona de policía de cauces franja de 100 m a ambos lados de cauce público.

- d) Favorablemente, las actuaciones incluidas en el PGOU, en lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, atendiendo al contenido del informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica.
 - e) Existe ligera afección de la lámina asociada al dominio público hidráulico del río Jalón, que no se ajusta estrictamente a la línea de ribera trazada en los planos e invade el SUZ-ND aproximadamente a la altura del campo de fútbol y en otro tramo cercano al puente de la CV-901.
 - f) Si bien la mayor parte del suelo urbano consolidado queda fuera de zona inundable, parte del mismo, afectando las avenidas de 5 y 10 años de período de retorno a la zona verde y algún suelo calificado como residencial localizado entre el puente de la CV-901 y el puente del vial que se dirige al apeadero del ferrocarril y aguas debajo de este último.
 - g) El Área de Control de Vertidos se pronuncia señalando que la población de Sabiñán trata adecuadamente sus aguas residuales en la depuradora construida a través del PASD cuya autorización de vertido se encuentra en trámite.
- 2) Informe del Instituto Aragonés del Agua (Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente), de fecha 17 de enero de 2014, de carácter favorable.
- 3) Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (Ministerio de Industria, Energía y Turismo), de fecha 5 de noviembre de 2015, de carácter favorable.
- 4) Informe del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Zaragoza, Defensa de la Propiedad, de fecha 14 de noviembre de 2012, en el que se informa que en el año 1977 se iniciaron los trabajos para la clasificación de las vías pecuarias del término municipal, si bien estos no concluyeron con la preceptiva orden aprobatoria, por lo que las vías pecuarias del término no se encuentran clasificadas. No obstante, con la documentación generada en dichos trabajos y la extraída de la reciente recopilación de catastros antiguos y copias de los planos originales del Instituto Geográfico Nacional se puede concluir que el término municipal de Sabiñán se ve atravesado por dos vías pecuarias: Cordel del Cubo y Vereda de Jumanda. A su vez se informa que existen otros pasos de ganado de carácter local que no fueron identificados como vía pecuaria en los trabajos de clasificación inconclusos, y sobre los que no es de aplicación la Ley de Vías pecuarias. Por otro lado se señala que el planeamiento califica de forma adecuada los terrenos correspondientes a la Vereda de Jumanda, no resultando así respecto al Cordel del Cubo, cuyo trazado, con eje sobre la línea común con el término de El Frasno, no se ha representado en

los planos como terreno no urbanizable de protección especial, vía pecuaria circunstancia especialmente importante ya que su clasificación como vía pecuaria implica limitaciones en la construcción de edificios, tal y como se establece en el artículo 81 de las normas subsidiarias y complementarias de la provincia de Zaragoza.

- 5) Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio (Departamento de Política Territorial e Interior), de fecha 31 de agosto de 2012. En él se establecen algunas indicaciones y consideraciones.
- 6) Informe de la Dirección General de Interior (Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón), de fecha 30 de agosto de 2012.
 - Se informa favorablemente las actuaciones y planeamientos recogidos en el documento de aprobación inicial del PGOU de Sabiñán, teniendo en cuenta que no se han identificado riesgos incompatibles con el desarrollo urbanístico planteado, si bien se deberán tener en cuenta una serie de previsiones.
- 7) Informe de la Dirección General de Urbanismo, de 8 de junio de 2012, en el que se señalaban numerosas consideraciones que debían ser subsanadas en el documento del Plan General
- 8) Informe de la Dirección General de Carreteras (Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón), de fecha de 23 de diciembre de 2013, de carácter favorable con ciertas prescripciones entre las que destacan:
 - Deberán grafarse las zonas de protección y la línea de edificación en la documentación gráfica según lo establecido en la Ley 8/1998.
 - Debe indicarse en todos los planos la nomenclatura de las carreteras.
- 9) Informe del Servicio de Infraestructuras Urbanas, Vías y Obras de la Diputación Provincial de Zaragoza, de fecha 7 de mayo de 2012. Se indica por este organismo que no procede el informe por no estar afectada ninguna carretera perteneciente a la Red Viaria Provincial.
- 10) Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza, del departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, de 18 de septiembre de 2014. De carácter favorable con una serie de prescripciones.

- 11) Informe de ADIF, de 6 de noviembre de 2015. Se emite informe favorable, con la recomendación de la actualización normativa de la documentación presentada a la nueva Ley 38/2015, del Sector Ferroviario.
- 12) Informe de la Dirección General de Ferrocarriles, de 26 de octubre de 2015. debido a la entrada en vigor de la nueva Ley del Sector Ferroviario, se deberán modificar varios aspectos que afectan a la memoria descriptiva y a los artículos 144 y 146 de las normas urbanísticas. No obstante, en tanto en cuanto el documento analizado es conforme a la nueva normativa, se emite informe favorable para poder continuar con la tramitación del PGOU.

SÉPTIMO.- En cuanto a la **documentación técnica** aportada el Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñán está compuesto por dos grandes bloques. El primero corresponde a la Documentación escrita y está integrado por 7 documentos; y el segundo corresponde a la Documentación gráfica o Planos, que a su vez se organizan en dos secciones: planos de información y planos de ordenación.

De esta manera, de acuerdo con las determinaciones de la Norma Técnica de Planeamiento de Aragón, el siguiente es el esquema general de la documentación completa del Plan General:

1. Documentación Escrita

- 1.1. DI-MD Memoria Descriptiva.
- 1.2. DI-MJ Memoria Justificativa.
- 1.3. DN-UN Normas Urbanísticas
- 1.4. DN-AX Anexos
- 1.5. DN-CT Catálogo
- 1.6. DN-ESE Informe de Sostenibilidad Económica.
- 1.7. DN-DA Documentación Ambiental.

2. Documentación Gráfica

2.1 Planos de Información.

- PI-0. Situación
- PI-1 Estructura Territorial
- PI-2 Usos del Suelo

- PI-3 Propuesta de Planeamiento Anterior
- PI-4 Servicios Urbanos
 - PI-4.1 Red de Abastecimiento de Agua
 - PI-4.2 Red de Saneamiento
 - PI-4.3 Alumbrado
 - PI-4.4 Infraestructuras
- PI-5 Estructura Catastral
 - PI-5.1 Urbana
 - PI-5.2 Rústica
- PI-6 Alturas de la Edificación
- PI-7 Mapa de Riesgos

2.2 Planos de Ordenación

- PO-1 Estructura Orgánica
- PO-2 Clasificación del Suelo
- PO-3 Ordenación del suelo urbano y suelo urbanizable delimitado
- PO-4 Catálogo

OCTAVO.- 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 18 de noviembre de 2015, 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 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 2/2008, de 20 de junio; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, modificado por Decreto 160/2013 de 7 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; 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 que la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, ha sido 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 original.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para la aprobación del PGOU, disponiendo para ello de un plazo de seis meses, según indica el artículo 49.7 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

TERCERO.- El objeto del Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñán es, básicamente, dotar al municipio de una adecuada ordenación urbanística.

El Plan General de Ordenación urbana pretende solucionar los problemas que el municipio presenta, equilibrar el territorio del término municipal, consolidando zonas en expansión y ofrecer a la sociedad un conjunto de propuestas que ofrezcan un futuro para la población y garanticen el asentamiento y crecimiento de ésta.

CUARTO.- El municipio de Sabiñán no posee en la actualidad ningún instrumento de planeamiento específico, rigiéndose por las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza.

QUINTO.- El municipio de Sabiñán, perteneciente a la comarca Comunidad de Calatayud, en la provincia de Zaragoza, tiene una superficie total de 15,54 km² y una población de 755 habitantes. Esta integrado por una sola entidad de población a una altitud media de 451 m, con categoría de lugar, y forma Ayuntamiento con la Señoría de Sabiñán.

Se trata de un espacio físico definido por el río Jalón afluente del Ebro por su margen derecha, que lo cruza de Norte a Sur.

Desde el punto de vista **ambiental**, es destacable la presencia de una extensa zona que abarca prácticamente toda la extensión del término municipal incluida en la Zona de Especial Protección de Aves, ZEPA ES0000299: “Desfiladeros del río Jalón”.

Concurren dentro del término de Sabiñán otras figuras de protección como Hábitats de Interés Comunitario según la Directiva 92/43/CEE, en su mayor parte compuestos por encina, carrasca y brezales de aliaga.

Se encuentra también un Monte de Utilidad Pública, MUP 73 “La Serrezuela”, y tres vías pecuarias el Cordel del puerto Cabero, el Cordel de Jumanda y el Cordel del Cubo, atravesando el primero de ellos el núcleo urbano coincidiendo su trazado con la Calle Mayor.

Por otro lado, conviene señalar que el término municipal de Sabiñán limita por el oeste con el LIC ES2430100: “Hoces del Jalón”, que se adentra ligeramente dentro del término.

Por lo que se refiere a los **aspectos demográficos**, indicar que la población actual se sitúa en 755 habitantes según el padrón municipal de 2014, manteniéndose estable en los últimos años.

En lo que respecta a la **estructura económica**, señalar que la principal base económica del lugar es la agricultura seguido del sector servicios. En secano se cultiva el olivar, almendros y cerezos y en regadío los frutales son los que ocupan una mayor superficie junto con los viveros. La localidad es cuna de la arboricultura de Aragón al igual que es un centro frutícola de singular importancia.

En cuanto a su **morfología**, Sabiñán cuenta con una estructura urbana de calles estrechas generalmente de un solo carril y con quiebros, lo que dificulta la circulación de vehículos. Dicha trama ha crecido siguiendo las vías principales y salvando las dificultades que presenta el terreno, ya que, debido a su posicionamiento en ladera, se han ocupado las zonas más horizontales que corresponden a la zona baja junto a la ribera del río Jalón y la Calle mayor y la zona alta de la Avenida de San Roque, quedando en el centro urbano varias zonas sin ocupación y sin posibilidad de desarrollo al no contar con calles que permitan el acceso y su integración en la trama urbana.

Por lo que se refiere al **parque de viviendas**, según se señala en la documentación del PGOU, en la actualidad existe una creciente y continua demanda de vivienda por parte de los habitantes más jóvenes de la localidad.

En cuanto a las infraestructuras y equipamientos del municipio, cabe destacar que a lo largo del casco urbano el municipio existe:

Una red de plazas, parques y jardines conectados entre sí por las diferentes vías de comunicación. La enumeración de tales espacios es como sigue a continuación:

- Plaza de España
- Plaza Muñoz
- Plaza de la Residencia – “El Recreo”
- Jardín de la Ermita de San Roque
- Parque de San Roque, junto a las escuelas.
- Parque de La Señoría
- Parque de la Avda. Goya.

Equipamiento social

Cultural

- Biblioteca y sala de informática.
- Ludoteca
- Salón Cultural-Recreativo, con Sala de baile y Cine.
- Asociación Cultural Sabinius Sabinianus
- Centro de Asociaciones culturales (antiguo matadero – Iglesia de Sta. María)
- Red wi-fi

Religioso

- Iglesia Parroquial (Iglesia de San Pedro Apóstol)
- Ermita de San Roque
- Ermita de San Blas

Sanitario

- Centro de Salud situado en la plaza España nº1, mancomunado con Morés-Purroy, El Frasno, Inogés, Paracuelllos de la Ribera, Embid, Sestrica y Viver de la Sierra.
- Farmacia situada en la Calle Agustina de Aragón nº 2.
- Se prestan servicios veterinarios, dependientes del centro de La Almunia de Doña Gómara.
- Se lleva a cabo la inspección sanitaria de alimentos.
- Servicio de ambulancia de la Cruz Roja en Brea.

Asistencial (de personas)

- Servicio de Asistentia social, siendo la sede del servicio social de base de los pueblos de la zona.
(Atiende a 6 municipios: Chodes, Mesones de Isuela, Morata de Jalón, Morés-Purroy, Saviñán y Paracuellos de la Ribera).
- Residencia de la Tercera Edad (en construcción)
- Servicio de recogida de basuras diario.

Administrativos

- Ayuntamiento, con secretario, administrativo y operario de servicios múltiples.
- Cámara Agraria.
- Servicio de correos (un cartero rural).
- Servicio de giro postal.
- Servicio de caja postal de ahorros, dependiente de Calatayud.
- Servicio telefónico automático
- Casa Cuartel de la Guardia Civil.
- Cementerio.

Equipamiento deportivo

- Polideportivo (de propiedad particular)
- Campo de fútbol de tierra
- Piscinas Municipales (de adultos e infantil)
- Pista Polideportiva

Equipamiento polivalente, turismo y ocio.

- Casa Rural Las Encantadas.
- Hostal El Ralla
- Camping Saviñán Park

En cuanto al **Suelo industrial**, en la actualidad, el municipio de Saviñán no cuenta con un suelo específico destinado a producción industrial, encontrándose dispersas por el casco urbano y fuera de él numerosas naves destinadas a pequeños talleres, almacenaje, manipulación de la fruta, cámaras frigoríficas.

Por lo que respecta a los Riesgos naturales, existe un claro factor de riesgo de inundaciones dentro del término municipal constituido por el Río Jalón.

El riesgo por inundación, según los datos recabados del Sistema de Información Territorial de la Confederación Hidrográfica del Ebro, se centra especialmente en la zona del pueblo conocida como Aladillas en el meandro del río, estando éste dentro de la zona de flujo preferente, y constituyendo el lugar por el que entra el agua de la crecida y va inundando el pueblo progresivamente.

SEXTO.- Por lo que se refiere al modelo de evolución urbana, se propone un modelo de evolución urbana basado en los siguientes criterios:

- Establecimiento de un conjunto de sistemas que articulen el territorio (red viaria, servicios urbanos básicos, sistemas de espacios libres y dotaciones municipales).
- Definición de usos globales.
- Delimitación de zonas sometidas a restricciones de uso por diversos valores ecológicos, ambientales y/o paisajísticos.

Las determinaciones generales del PGOU son:

- Clasificación del suelo, con sus categorías y calificación urbanística, indicando las correspondientes delimitaciones y superficies.
- Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano, y en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y otros.
- En especial, el sistema general urbanístico de espacios libres de uso público destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo.
- Medidas para la protección del medio ambiente, la conservación de la naturaleza y la tutela del Patrimonio Cultural, de conformidad con la legislación aplicable.
- Reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbano o urbanizable.
- Circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, de los recursos, usos e intensidad de ocupación, del modelo de desarrollo adoptado y de los demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

El Plan General de Ordenación Urbana concreta el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, ponderando desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a los siguientes criterios:

- Primando la ciudad compacta y evitando consumos innecesarios de recursos naturales, y en particular de suelo.
- Refiriéndose a un horizontal máximo de gestión de 15 años.

SÉPTIMO.- Del contenido de la documentación aportada, y en relación con la **clasificación del suelo**, éste se clasifica en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable:

Por lo que concierne al **suelo urbano**, el clasificado por el PGOU asciende a 260.202 m², distinguiéndose en éste las categorías de **suelo urbano consolidado (232.353 m²)** y **suelo urbano no consolidado (27.849 m²)**, éste último constituido por tres unidades de ejecución/sectores colindantes.

- a)** En relación al **Suelo Urbano No Consolidado**, en el presente Documento del PGOU se propone la inclusión de 3 Unidades de Ejecución dentro del Suelo Urbano No Consolidado, para permitir el conjunto de deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, las cuales se ubican en el actual vacío urbano comprendido entre la Avenida San Roque y las traseras de las edificaciones existentes con accesos desde la Calle Mayor. La superficie delimitada por las 3 unidades de ejecución (suelo urbano no consolidado), asciende a 27.849 m² lo cual supone un 10,70 % del total de suelo urbano. Como criterio general el PGOU propone la colmatación de este vacío para coser la trama urbana y permitir una mayor permeabilidad de ésta, apostando por un modelo de núcleo compacto. Paralelamente el Plan ha tratado de delimitar unidades de ejecución de pequeña superficie e independientes en accesos y conexiones con la trama general, con el objeto de facilitar su desarrollo. Bajo este criterio las unidades de ejecución descritas son:

- UE/S-1	11.652 m ²
- UE/S-2	9.290 m ²
- UE/S-3	6.907 m ²
TOTAL	27.849 m²

A continuación se señalan los datos más relevantes de las unidades de ejecución propuestas, cuya ordenación pormenorizada está ya definida en el Plan General, requiriéndose la posterior tramitación del correspondiente instrumento de gestión.

S1- UE-1

- Superficie: 11.652 m²
- Uso Global: Residencial. R3 Edificación abierta.
- Densidad: 35 viv/ha
- Número de viviendas libres previstas: 40.
- Índice de edificabilidad: 0,8 m²/m²
- Aprovechamiento medio: 0,8 m²/m²
- Plazo para iniciar la urbanización: 5 años.
- Plazo para iniciar la edificación: 5 años.
- Plazo para cesión: 5 años.
- Aprovechamiento objetivo: 9.321,60 m²
- Aprovechamiento subjetivo: 8.389,44 m²
- Usos compatibles:
 - Residencial: se permite todo tipo de vivienda de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Edificación.
 - Industrial: se permiten industrias artesanas y talleres en planta baja con un máximo de 5.H.P. de potencia instalada, 100 m² de superficie útil y 45 dB (A) de nivel sonoro. Sólo en planta baja.
 - Hotelero: se permiten hoteles y establecimientos similares con capacidad no superior a 100 camas.
 - Comercial: se permiten establecimientos comerciales ocupando una o varias plantas, incluso semisótano. El abastecimiento de los mismos no perturbará el régimen de tráfico existente en las calles a las que de frente. Sólo en planta baja.
 - Religioso: sin limitaciones.
 - Cultural: Sin limitaciones.
 - Espectáculos: se permite con un máximo de 500 localidades.
 - Deportivo: se permite sin limitaciones siempre que no constituye espectáculo público.
 - Benéfico y sanitario: sin limitaciones.
 - Representativo: sin limitaciones.
 - Garajes
 - Salas de reuniones
 - Talleres domésticos
 - Oficinas
- Usos tolerados:
 - Explotaciones agropecuarias con tenencia de animales en número reducido para el uso familiar siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico sanitario.

- Almacenamiento, siempre que no se trate de materias calificadas como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas por la legislación vigente y no requieran el acceso de vehículos de más de ocho toneladas.
- Usos compatibles:
 - Los no incluidos en los apartados anteriores.
 - Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial.
 - Los usos que supongan emisiones de sonido superiores a 50dB medidos como máximo a 10 m. y en las condiciones más desfavorables.
 - Las actividades calificadas como “peligrosas” a tenor de lo dispuesto en la legislación vigente.

S2- UE-2

- Superficie: 9.290 m²
- Uso Global: Residencial. R3 Edificación abierta.
- Densidad: 35 viv/ha
- Número de viviendas libres previstas: 32.
- Índice de edificabilidad: 0,8 m²/m²
- Aprovechamiento medio: 0,8 m²/m²
- Plazo para iniciar la urbanización: 5 años.
- Plazo para iniciar la edificación: 5 años.
- Plazo para cesión: 5 años.
- Aprovechamiento objetivo: 7.432 m²
- Aprovechamiento subjetivo: 6.688,80 m²
- Usos compatibles:
 - Residencial: se permite todo tipo de vivienda de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Edificación.
 - Industrial: se permiten industrias artesanas y talleres en planta baja con un máximo de 5.H.P. de potencia instalada, 100 m² de superficie útil y 45 dB (A) de nivel sonoro. Sólo en planta baja.
 - Hotelero: se permiten hoteles y establecimientos similares con capacidad no superior a 100 camas.
 - Comercial: se permiten establecimientos comerciales ocupando una o varias plantas, incluso semisótano. El abastecimiento de los mismos no perturbará el régimen de tráfico existente en las calles a las que de frente. Sólo en planta baja.
 - Religioso: sin limitaciones.
 - Cultural: Sin limitaciones.
 - Espectáculos: se permite con un máximo de 500 localidades.
 - Deportivo: se permite sin limitaciones siempre que no constituye espectáculo público.

- Benéfico y sanitario: sin limitaciones.
- Representativo: sin limitaciones.
- Garajes
- Salas de reuniones
- Talleres domésticos
- Oficinas

- Usos tolerados:
 - Explotaciones agropecuarias con tenencia de animales en número reducido para el uso familiar siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico sanitario.
 - Almacenamiento, siempre que no se trate de materias calificadas como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas por la legislación vigente y no requieran el acceso de vehículos de más de ocho toneladas.

- Usos prohibidos:
 - Los no incluidos en los apartados anteriores.
 - Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial.
 - Los usos que supongan emisiones de sonido superiores a 50dB medidos como máximo a 10 m. y en las condiciones más desfavorables.
 - Las actividades calificadas como “peligrosas” a tenor de lo dispuesto en la legislación vigente.

S3- UE-3

- Superficie: 6.907 m²
- Uso Global: Residencial. R3 Edificación abierta.
- Densidad: 35 viv/ha
- Número de viviendas libres previstas: 24.
- Índice de edificabilidad: 0,8 m²/m²
- Aprovechamiento medio: 0,8 m²/m²
- Plazo para iniciar la urbanización: 5 años.
- Plazo para cesión: 5 años.
- Plazo par edificación: 5 años.
- Aprovechamiento objetivo: 5.525,60 m²
- Aprovechamiento subjetivo: 4.973,04 m
- Usos compatibles:
 - Residencial: se permite todo tipo de vivienda de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Edificación.

- Industrial: se permiten industrias artesanas y talleres en planta baja con un máximo de 5.H.P. de potencia instalada, 100 m² de superficie útil y 45 dB (A) de nivel sonoro. Sólo en planta baja.
- Hotelero: se permiten hoteles y establecimientos similares con capacidad no superior a 100 camas.
- Comercial: se permiten establecimientos comerciales ocupando una o varias plantas, incluso semisótano. El abastecimiento de los mismos no perturbará el régimen de tráfico existente en las calles a las que de frente. Sólo en planta baja.
- Religioso: sin limitaciones.
- Cultural: Sin limitaciones.
- Espectáculos: se permite con un máximo de 500 localidades.
- Deportivo: se permite sin limitaciones siempre que no constituye espectáculo público.
- Benéfico y sanitario: sin limitaciones.
- Representativo: sin limitaciones.
- Garajes
- Salas de reuniones
- Talleres domésticos
- Oficinas
- Usos tolerados:
 - Explotaciones agropecuarias con tenencia de animales en número reducido para el uso familiar siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico sanitario.
 - Almacenamiento, siempre que no se trate de materias calificadas como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas por la legislación vigente y no requieran el acceso de vehículos de más de ocho toneladas.
- Usos prohibidos:
 - Los no incluidos en los apartados anteriores.
 - Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial.
 - Los usos que supongan emisiones de sonido superiores a 50sB medidos como máximo a 10 m. y en las condiciones más desfavorables.
 - Las actividades calificadas como “peligrosas” a tenor de lo dispuesto en la legislación vigente.

b) Además del Suelo Urbano el Plan General de Ordenación Urbana prevé la creación de **2 áreas de Suelo Urbanizable:**

1. Sector 4: SUZ-D: **Suelo Urbanizable Delimitado de Uso Agro-Industrial**, de superficie 22.694 m² (2,27 Ha), donde el Ayuntamiento es el propietario mayoritario. Se sitúa al norte del núcleo urbano en el entorno de la gasolinera y con acceso directo desde la carretera. La construcción de la variante de acceso al municipio y una de las rotondas asociadas a la misma, mejorarán los accesos al núcleo favoreciendo la

implantación en la zona de un polígono industrial donde poder desplazar fuera del casco urbano las industrias y naves actualmente existentes. Su ordenación estará sometida a la redacción posterior de un Plan parcial previéndose como sistema de gestión el de compensación.

2. Área 1: SUZ-NDr: Suelo Urbanizable No Delimitado de Uso Residencial, de superficie 60.185 m² (6,01 Ha), situado en la zona conocida como “Aladillas”, al sur del núcleo, junto al río Jalón, propuesta con la intención de creación de un área de expansión con predominancia de equipamientos deportivos y servicios, aunque también con presencia residencial. De igual manera, se pretende revitalizar la Ribera del río Jalón, modificando sus condiciones orográficas para solucionar los problemas de crecidas y riesgos de inundación actualmente existentes, potenciando igualmente el impacto paisajístico de la ribera y la creación de un paseo peatonal o fluvial.

Al ser un suelo urbanizable no delimitado, no se concretan los parámetros urbanísticos pormenorizadamente, si bien si se señalan algunos criterios globales a tener en cuenta, como por ejemplo la determinación de la colocación de las zonas verdes junto al río, preferentemente, y en el entorno de los equipamientos deportivos y/o lúdicos.

- c) Por lo que hace al **suelo no urbanizable**, se distinguen dos categorías, especial y genérico.

- Como **suelo no urbanizable especial** se distinguen los siguientes ámbitos:

- **SNUE-E/EN.- Protección del Ecosistema Natural**

- ENSr.- Sotos, galachos y riberas fluviales: Entorno del cauce del río Jalón.

- ENrn.- Red Natura 2000:

- Zona Especial de protección para aves (ZEPA ES0000299 “Desfiladeros Río Jalón”)

- Hábitats de interés comunitario y prioritario (U.E. 6220, U.E. 4090, U.E. 9340).

- ENmp.- Montes de Utilidad Pública

- MUP 73 “Montes id 46.28”. Monte de Utilidad Pública nº 70 Serrezuela

- ENvb.- Vaguadas y barrancos

- Barranco de Valdemorrón

- Barranco de Valdefeliche

- **SNUE-EC.- Protección del Patrimonio Cultural**

- ECyc.- Yacimientos Arqueológicos

Trasmont 1

Trasmont 2

Cantera

Fosa común (Desaparecida)

Puerta de Piedra

Peirón de la Virgen del Pilar

- **SNUE-ES.- Protecciones sectoriales y complementarias:**

- ESsc.- Sistemas de Comunicaciones e Infraestructuras

Carretera autonómica de red local A-1503, entre Morés y El Frasno

Carretera provincial Z-384 entre Sabiñán y Embid de la Ribera

Ferrocarril Madrid-Barcelona

AVE Madrid-Barcelona

- ESvp.- Vías Pecuarias

Cordel del Cubo

Vereda de Jumanda

- El **suelo no urbanizable genérico** es la categoría residual. Teniendo en cuenta las características paisajísticas y ecológicas del término municipal, la normativa autorizará únicamente las obras y construcciones relaciones con:

- Las actividades agrícolas y ganaderas o pecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o Normas del Ministerio de Agricultura.
- Las explotaciones forestales o extractivas.
- Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

OCTAVO.- Por lo que respecta a la **Calificación del suelo urbano**, la zonificación dentro del suelo urbano contemplada por el Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñán es la siguiente:

- a) Casco antiguo - R1
- b) Edificación en manzana cerrada – R2
- c) Edificación en manzana abierta – R3
- d) Equipamiento Dotacional
- e) Espacio libre de Uso Público

En cuanto a los **Sistemas Generales**, se distinguen los siguientes Sistemas Generales:

- 1. Espacios libres y zonas verdes, constituido por las zonas verdes de dominio público situadas dentro de la estructura urbana con usos relacionados con el ocio, reposo esparcimiento y relación.
- 2. Infraestructuras, constituido por la red viaria básica, tanto de las comunicaciones exteriores al municipio como de las interiores del mismo, propias, tanto para el tráfico rodado como para el de la ganadería, o el ferroviario
- 3. Equipamiento, Formado por edificaciones e instalaciones destinados a usos públicos o colectivos
- 4. Servicios urbanos, compuesto por los elementos fundamentales de las distintas redes de servicios: saneamiento, depuración e aguas residuales, abastecimiento de agua, energía eléctrica, evacuación de basuras, red de telefonía y cualquier otra red de dotación urbanística.

RESUMEN DE SUPERFICIES		m2
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL		15.538.857,00
Las superficies que se relacionan en cada clase de suelo son las siguientes:		
SU SUELO URBANO		260.202,00
SU-C Consolidado		232.353,00
SU-NC No Consolidado		27.849,00
UE/S-1		11.652,00
UE/S-2		9.290,00
UE/S-3		6.907,00
SUZ SUELO URBANIZABLE		82.879,00
SUZ-D Delimitado		22.694,00
SUZ-ND No Delimitado		60.185,00
SNU SUELO NO URBANIZABLE		15.195.776,00
SNU-G Genérico		760.023,00
SNU-E Especial		14.435.753,00
Protección Ecosistema Natural		14.294.976,00
ENsr Sotos, galachos y riberas fluviales		14.669,00
ENrn Red Natura 2000		13.169.583,00
ENmp Montes de Utilidad Pública		1.110.724,00
Protección del Patrimonio Cultural		3.163,00
ECyc Yacimientos arqueológicos y paleontológicos		3.163,00
Protecciones Sectoriales y Complementarias		137.614,00
ESsc Sistemas de Comunicación e Infraestructuras		119.516,00
Ferrocarriles		64.734,90
Carreteras		54.781,10
Esvp Vías Pecuarias		18.098,00

Por lo que se refiere al cálculo estimado de la nueva **capacidad poblacional**:

Habitantes del Municipio año 2.010:	793
<u>Nuevos habitantes estimados en SUNC residencial:</u>	<u>(96 viv x 3 hab/viv)</u>
Población total estimada:	1.081

Teniendo en cuenta la previsión de 96 nuevas viviendas, y considerando una ratio media de 3 habitantes/vivienda, la estimación de crecimiento que supondría el desarrollo del Plan General es de 288 nuevos habitantes sobre los 793 actuales, lo que equivaldría a un incremento de población del 36,32%. Además, se debe señalar que, en este cálculo no se ha tenido en cuenta la capacidad residencial del sector de suelo urbanizable no delimitado y el incremento poblacional que este implicaría.

Respecto de las **reservas** en suelo urbano no consolidado, en el documento presentado no existe justificación de los módulos de reserva en las unidades de ejecución previstas. Únicamente se aporta información sobre el cumplimiento de los espacios libres y zonas verdes aunque no de forma suficientemente detallada.

Por lo que hace al **cumplimiento de cesiones**, se contempla el 10% del aprovechamiento medio para cada una de las unidades de ejecución previstas en el Suelo Urbano No Consolidado y del sector S4 de Suelo Urbanizable Delimitado, según se infiere de las fichas NOTEPA referidas al sector y de cada una de las unidades, así como del artículo 79 de las Normas Urbanísticas.

NOVENO.- Refiriéndonos ahora a las **Normas Urbanísticas propias del Suelo Urbano**, cabe señalar, que las condiciones de la edificación que se establecen en las ordenanzas reguladoras para las distintas zonas son las siguientes.

- **Zonificación Casco Antiguo. R1**

Comprende la edificación más consolidada y tradicional del núcleo urbano de Sabiñán, con alineaciones sobre viales irregulares y sin apenas modificaciones sobre la estructura parcelaria originaria.

- **Tipología:** Edificios entre medianeras con alineación a viales.
- **Uso característico:** Residencial: uso de vivienda. (No aislado)
- **Usos compatibles:**
 - Residencial: todo tipo de vivienda según las ordenanzas generales de edificación.
 - Industrial: industrias artesanas y talleres en planta baja máximo 5 H.P, 100 m² útiles y 45 dB(A) de nivel sonoro.
 - Terciario (Hotelero, comercial...)
 - Dotacional.
 - Dotacional.
 - Garajes.
 - Salas de reuniones.
 - Talleres domésticos.
 - Oficinas.
- **Usos tolerados:** Explotaciones agropecuarias(uso familiar)
Almacenamiento (materias no molestas, ni nocivas, insalubres o peligrosas).
- **Usos prohibidos:** Los no incluidos en apartados anteriores.
Las instalaciones ganaderas de carácter industrial
Usos con emisiones superiores a 50dB
Actividades peligrosas.
- **Parcela mínima:** 90 m², salvo parcelas de dimensiones inferiores anteriores antes del PGOU.
- **Edificabilidad:** Se define por ocupación en plantas y fondo edificable.
- **Ocupación:** Ocupación edificación no superior al 80% de la superficie neta de la parcela, pudiéndose completar hasta el 100%, en planta baja, salvo edificaciones existentes que podrán rehabilitarse en su estado original. En caso de demolición se cumplirán las exigencias del PGOU.

- Fondo edificable: En solares sin edificar, y en edificios de nueva planta que no planteen su desarrollo en ruinas preexistentes, fondo máximo edificable de 15 m y 3 m de retranqueo al lindero trasero en plantas alzadas.
 - Frente de fachada: Frente mínimo de fachada de 6 m, salvo en parcelas o edificaciones existentes anteriores a la entrada en vigor del PGOU, de fachada menor que podrían mantenerse. No se permiten retranqueos. La edificación deberá ajustarse a la alineación.
 - Altura máx. y mín.: $PB + 2 (3,5 + 2 \times 3 = 9,5 \text{ m})$. La altura máxima se fijará en función de las edificaciones colindantes:
 - Densidad: 35 viviendas por hectárea.
 - Condiciones estéticas específicas:
 - Cubiertas: Inclinas, de teja árabe de color rojo o crema rojizo. Se recomienda el uso de teja vieja en el casco antiguo. Prohibido el uso de teja negra. Prohibidas cubiertas planas que den a vial público, permitiéndose aquellas que den al interior.
 - Tratamientos de fachada: Solo se permiten como materiales vistos la mampostería pobre, la piedra labrada y el ladrillo cara vista de colores claros. Las pinturas sobre revocos únicamente en tonos similares a los existentes o el que mejor se adapten al color predominante en el entorno.
 - Obras: Las obras de nueva planta adoptarán el estilo arquitectónico propio del núcleo urbano existente. Las obras sobre edificios demolidos, se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos de cierto valor aplicándose de forma armónica a la composición de la fachada. La nueva construcción se realizará con expreso sometimiento a la normativa presente:
 - Medianerías: Tendrán igual tratamiento que las fachadas.
 - Huecos: Forma y dimensiones de huecos de puertas y ventanas, armonicen con los de las tradicionales existentes.
 - Conservación y limpieza: Obligatorio mantener el buen estado de conservación y limpieza de las fachadas. No se permite remozar individualmente la parte de fachada correspondiente a un piso, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.
- **Zonificación Edificación en Manzana Cerrada. R2**

Comprende los terrenos que completan al actual casco urbano existente.

- Limitaciones de usos: Se permiten los mismos usos que en el área de Casco Antiguo y con las mismas limitaciones, salvo los usos comerciales e industriales que sólo podrán

ubicarse en planta baja, con iguales limitaciones en cuanto a superficie y potencia.

- Parcela mínima: 150 m², salvo parcelas existentes anteriores a la entrada en vigor del PGOU.
 - Edificabilidad: Se define por ocupación en plantas y fondo edificable.
 - Ocupación: Ocupación edificación no superior al 80% de la superficie neta de la parcela, pudiéndose completar hasta el 100%, en planta baja.
 - Fondo edificable: En solares sin edificar, y en edificios de nueva planta que no planteen su desarrollo en ruinas preexistentes, fondo máximo edificable de 15 m.
 - Frente de fachada: Frente mínimo de fachada de 6 m. No se permiten retranqueos. La edificación deberá ajustarse a la alineación.
 - Altura máx. y mín.: PB + 2 (3,5 + 2 x 3 = 9,5 m).
 - Densidad: 35 viviendas por hectárea.
 - Ordenanzas aplicables: En todos los casos son de aplicación las ordenanzas generales y de edificación.
 - Condiciones estéticas específicas:
 - Cubiertas: Inclinas, de teja árabe de color rojo o crema rojizo. Se recomienda el uso de teja vieja en el casco antiguo. Prohibido el uso de teja negra. Permitidas cubiertas planas para terraza, salvo cubiertas ecológicas. Se permite instalación de placas solares en cubiertas previa autorización del Ayuntamiento.
 - Fachadas: Solo se permiten como materiales vistos la mampostería pobre, la piedra labrada y el ladrillo cara vista de colores claros. Las pinturas sobre revocos únicamente en tonos similares a los existentes o el que mejor se adapten al color predominante en el entorno.
 - Obras:
 - Obras de nueva planta: adoptarán el estilo arquitectónico propio del núcleo urbano existente.
 - Obras sobre edificios demolidos: se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos de cierto valor aplicándose de forma armónico a la composición de la fachada. La nueva construcción se realizará con expreso sometimiento a la normativa presente:
 - Obras de reforma: Para nueva adaptación o ampliación se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caracterizan el edificio y se procurará devolver su antigua función y esplendor incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos.
- En edificaciones notables por su valor arquitectónico, histórico o pintoresco, no se consentirán otras obras que las que se precisen para restauración y aquellas reposiciones propias de su carácter o procedencia.
- Medianerías: Tendrán igual tratamiento que las fachadas.

- Huecos: Forma y dimensiones de huecos de puertas y ventanas armonicen con los de las tradicionales existentes.
- Conservación y limpieza: Obligatorio mantener el buen estado de conservación y limpieza de las fachadas. No se permite remozar individualmente la parte de fachada correspondiente a un piso, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

- **Zonificación Edificación en Manzana Abierta. R3**

Comprende los terrenos de ensanche que completan al actual casco urbano existente.

- Limitaciones de usos: Se permiten los mismos usos y tienen las mismas limitaciones que en el Área de Casco Antiguo y Área de Extensión de Casco, salvo los usos comerciales e industriales que sólo podrán ubicar en planta baja.
Para el uso de almacenes se atenderán las mismas limitaciones que en el área de Casco Antiguo.
- Parcela mínima: 150 m².
- Edificabilidad: Se define por ocupación en plantas y fondo edificable.
- Ocupación: En solares sin edificar, y en edificios de nueva planta que no planteen su desarrollo en ruinas preexistentes, la ocupación será del 75% en planta baja y alzada.
- Fondo edificable: No se establece fondo máximo, estando limitado por la ocupación y la separación de 3 metros al lindero posterior.
- Frente de fachada: Se establece un frente de fachada de ocho metros. Se permiten retranqueos de la alineación de fachada.
- Altura máx. y mín.: PB + 1 (3,5 + 3 = 6,5 m).
- Densidad: 35 viviendas por hectárea.
- Ordenanzas aplicables: En todos los casos son de aplicación las ordenanzas generales y de edificación.
- Condiciones estéticas específicas:
 - Cubiertas: La única cubierta permitida será la de teja árabe de color rojo o crema rojizo. Queda totalmente prohibido el uso de la teja negra en cubiertas. Se permiten las cubiertas planas para terrazas, salvo las cubiertas ecológicas. Se permite la instalación de placas solares para cubiertas.
 - Fachadas: para la terminación de las fachadas se aconsejan aquellos materiales tradicionales indicados para el Casco Antiguo y el Residencial R2, aunque se permitirán aquellos materiales prefabricados que sean acordes y no distorsionen el entorno en el que se sitúan.

Las pinturas sobre revocos se realizarán únicamente en los tonos similares a los existentes o que mejor se adapten al color predominante en el entorno.

- Obras:

- Obras de nueva planta: adoptarán el estilo arquitectónico propio del núcleo urbano existente.

- Obras sobre edificios demolidos: se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos de cierto valor aplicándose de forma armónico a la composición de la fachada. La nueva construcción se realizará con expreso sometimiento a la normativa presente:

- Obras de reforma: para nueva adaptación o ampliación se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caracterizan el edificio y se procurará devolver su antigua función y esplendor incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos.

En edificaciones notables por su valor arquitectónico, histórico o pintoresco, no se consentirán otras obras que las que se precisen para restauración y aquellas reposiciones propias de su carácter o procedencia.

- Medianerías: Tendrán igual tratamiento que las fachadas.

- Huecos: Forma y dimensiones de huecos de puertas y ventanas armonicen con los de las tradicionales existentes.

- Conservación y limpieza: Obligatorio mantener el buen estado de conservación y limpieza de las fachadas. No se permite remozar individualmente la parte de fachada correspondiente a un piso, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

- **Zonificación Industrial Neta**

Con el presente PGOU se propone un sector de suelo urbanizable delimitado de carácter industrial con el objetivo de favorecer la implantación de nuevas empresas y de trasladar paulatinamente las industrias existentes en el casco urbano fuera de éste. Para dicho sector el PGOU propone una regulación que sirva de base para la elaboración del correspondiente Plan Parcial que desarrolle este ámbito de actuación (la ordenación pormenorizada de este ámbito no está contemplada en el presente plan).

Pertenecen a esta calificación las áreas delimitadas como tales en los planos de ordenación y que corresponde al interior del polígono industrial situado al norte del núcleo urbano, junto a la carretera A-1503 de El Frasno a Morés.

Su tipología es la específica para la implantación de los diferentes usos industriales, en edificación aislada o agrupada.

- Usos compatibles:

1. Residencial: Se admite la vivienda unifamiliar de guarda adscrita al edificio industrial en edificio anejo, entre planta o planta primera, con la limitación del 10% de la superficie edificada.
 2. Productivo:
 - a) Almacenes e Industrias
 - b) Estacionamientos
 3. Terciario:
 - a) Comercio y Oficinas: cuando estén ligados al establecimiento industrial que los alberga.
 - b) Hostelería: Se admiten bares, cafeterías y restaurantes en PB con superficie menor de 250 m².
 4. Dotacional:
 - a) Equipamiento: En recintos cerrados. Mismas condiciones que para hostelería.
 - b) Servicios de Infraestructuras: Sin limitación.
- Posición de la edificación:

El edificio retranqueará sus fachadas 5 metros respecto al límite de parcela o alineación; en las que cuente con acceso de vehículos a su interior deberá librar al menos 7,50 metros al eje del vial al que dé frente. El espacio así liberado quedará afecto al uso público, sin que pueda vallarse u ocuparse por el titular de la parcela. No obstante, se considerará espacio privado a los efectos de cómputo de edificabilidad y para el cumplimiento de la ocupación máxima de la parcela.
 - Separación a linderos:

La separación entre los planos de las fachadas y los linderos no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros.

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales cuando se trata de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario, o cuando en la estructura parcelaria actual las construcciones colindantes ya sean medianeras.
 - Ocupación:

La ocupación en planta de la edificación, sobre o bajo rasante podrá llegar hasta el 100 % de la superficie de la parcela. Para el cómputo de la parcela, los porches cubiertos para carga y descarga o aparcamiento cuentan a razón del 50% de su superficie.
 - Edificabilidad: 1 m²/m²
 - Plantas:

La altura máxima de la edificación será de 12 metros de altura de la fachada, con un número máximo de plantas de PB+2.

Podrán construirse altillo o entreplantas en las condiciones establecidas en las normas (artículos 27d y 29).

Motivadamente por razón de la actividad, se permitirá elevar la altura máxima visible para alojar puentes grúa o instalaciones que así lo requieran, sin que ello suponga incremento del número de plantas o de los restantes parámetros urbanísticos.

- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: 250 m²
- Frente de fachada: Frente mínimo de fachada a efectos de parcelaciones de 10 metros.
- Salientes y vuelos:

No se admiten otros vuelos que los aleros o cornisas con una dimensión máxima de 60 centímetros

- Espacios libres interiores:

El espacio libre resultante del retranqueo de fachada, podrá destinarse a aparcamiento o muelle de carga y descarga, sin que pueda ser dedicado a almacenaje de materiales o residuos; este último uso si podrá efectuarse en espacios libres generados por retranqueos laterales, posteriores o en patios interiores de parcela.

Por indicación municipal, al acopio de materiales y residuos en superficie podrá ser limitado para evitar la diseminación de materiales, o sujeto a condiciones de vallado que impidan su visión desde el exterior de la parcela.

- **Zonificación Equipamientos**

Comprende los terrenos destinados a la ubicación de equipamientos colectivos.

- Limitaciones de Usos:
 1. Religioso: sin limitaciones.
 2. Cultural: sin limitaciones.
 3. Deportivo: sin limitaciones.
 4. Benéfico y sanitario: sin limitaciones.
 5. Espectáculos: sólo si es de iniciativa municipal y para su explotación.
 6. Zonas libres: sin limitaciones.
 7. Vivienda: sólo para el servicio de una determinada instalación de quitamiento colectivo.
- Edificabilidad: Sin limitaciones expresas. Los edificios serán los necesarios para los usos a implantar.
- Ocupación: Sin limitaciones expresas. Los edificios tendrán las medidas y volúmenes que dicte su función.

- **Zona Verde-Privada**

Comprenden los terrenos destinados a la zona verde vinculada al uso de vivienda.

- Limitaciones de Usos: Se prohíbe el uso de vivienda.

- Edificabilidad: 0,1 m²/m² sobre la superficie de la zona verde.
- Ocupación: La correspondiente al aplicar la edificabilidad.
- Plantas: La altura máxima será de 2,50 m y únicamente en planta baja.
- Condiciones estéticas: Las señaladas con carácter general

- **Zonificación Espacios Libres de uso público**

Comprende los terrenos destinados a esparcimiento en plazas, parques, jardines y áreas de juego.

- Usos admitidos: Espacios libres, áreas de reunión al aire libre, ajardinamiento, juegos infantiles.
- Usos compatibles:

Sólo se admitirán aquellos usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.

Excepcionalmente podrán autorizarse, en tanto no supongan un porcentaje superior al 10% de la zona:

- Pequeños almacenajes de utillaje y jardinería.
- Espectáculos y usos deportivos de entidades públicas que desarrollen un fin social o cultural.
- Pequeñas bibliotecas o bares, quioscos de música, etc.

- Usos prohibidos:

Todos aquellos que sean incompatibles con el principal, con los compatibles o superen las limitaciones de éstos.

- Edificabilidad: 0,1 m²/m².
- Ocupación: La correspondiente al aplicar la edificabilidad.
- Condiciones estéticas:

Las señaladas con carácter general.

Rehabilitación o sustitución de las edificaciones existentes.

DÉCIMO.- En lo que respecta a las **normas urbanísticas propias del Suelo Urbanizable**, indicar que se trata de los terrenos que el PGOU declara más aptos para ser urbanizados. Tienen la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria. En esta clase de suelo se incluyen las superficies necesarias para nuevos asentamientos de población y de actividades productivas, más fácilmente dotables de servicios urbanos. Todo el suelo urbanizable restante tiene la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

- **Suelo Urbanizable Delimitado.**

El PGOU clasifica un único sector de suelo urbanizable delimitado identificado como Sector 4, calificado como Suelo Urbanizable Delimitado de uso Agroindustrial.

El sistema de gestión previsto para poder llevar a cabo la urbanización del sector es el de compensación.

La ordenación pormenorizada de este ámbito no está contemplada en el Plan. No obstante se incluyen en las normas urbanísticas una serie de artículos, que, a modo orientativo, servirán de base para la elaboración del correspondiente Plan Parcial que desarrolle, en su caso, este ámbito de actuación (Zona Industrial Neta, art.104-106).

- **Suelo Urbanizable No Delimitado.**

El PGOU propone una única área de Suelo Urbanizable No Delimitado en la zona conocida como “Aladillas, junto al río Jalón, de uso característico residencial, respecto a la cual aunque no se concretan los parámetros urbanísticos, se indican unos criterios globales a seguir en su desarrollo.

- Superficie: 60.185 m²
- Situación: Al Sur del municipio, en el entorno del meandro del río Jalón.
- Densidad: 35 viv/ha
- Objetivos de la ordenación: Se pretende ordenar esta zona existente para la creación de un área de expansión con predominancia de equipamientos deportivos y servicios actualmente en situación precaria en el T.M. de Sabiñán. De igual manera, se pretende revitalizar la ribera del río Jalón, modificando sus condiciones orográficas para solucionar los problemas de crecidas y riesgos de inundación actualmente existentes. Igualmente, se potenciará el impacto paisajístico de la ribera y la creación de un paseo peatonal o fluvial.
- Condiciones: Se redactará un Plan Parcial que establezca una ordenación pormenorizada de usos, edificaciones, red viaria, dotaciones, etc., y se realizará un estudio del impacto y modificación producido por la ejecución de este sector en las láminas inundables según los períodos de retorno de las crecidas del río Jalón, al contemplar la modificación de las cotas del terreno elevando éste unos 2,5 metros y su posible afección o no a los terrenos de la ribera de la margen izquierda.
- Plazo de Ejecución: 10 años. El Plan parcial podrá dividir el área en varios subsectores para su ejecución por fases.
- Condiciones particulares. Las zonas verdes se colocarán junto al río, preferentemente, y en el entorno de los equipamientos deportivos y/o lúdicos. Tanto el viario como los sistemas generales y locales, se urbanizarán a cargo del mismo.

UNDÉCIMO.- Finalmente, refiriéndonos a las **normas urbanísticas propias del Suelo No Urbanizable**, cabe advertir que con el fin de regular las limitaciones de los usos y de las edificaciones vinculadas a ellos en cada categoría del Suelo No Urbanizable, se establece la siguiente clasificación de usos:

- Usos rústicos:
 1. Uso de cultivo.
 2. Uso de explotaciones agrarias
 3. Uso de explotaciones ganaderas
 4. Usos extractivos
 5. Uso forestal
 6. Usos recreativos sin transformación física del espacio
 7. Usos de educación ambiental e interpretativos

- Usos vinculados a las infraestructuras y las obras públicas: Las actuaciones, de iniciativa pública o privada, relacionadas con el funcionamiento o la ejecución de las obras públicas y la mejora del entorno natural. Comprende las siguientes actividades:
 1. Infraestructuras al servicio del medio urbano
 2. Infraestructuras para la protección del ecosistema
 3. Infraestructuras y obras públicas de los usos rústicos compatibles y/o autorizados en el punto 1.

- Usos de interés público: Incluye los usos de interés público que deban emplazarse en el medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el artículo 25 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón. Incluye:
 1. Usos productivos
 2. Usos dotacionales
 3. Usos recreativos

- Usos residencial: se definen los siguientes grupos:
 1. Vivienda rural tradicional
 2. Vivienda vinculada a un uso permitido
 3. Vivienda unifamiliar aislada

Definidos los usos en general contemplados en el suelo no urbanizable se concretan las condiciones específicas del suelo no urbanizable genérico y del suelo no urbanizable especial y las condiciones de las edificaciones en los distintos usos.

- **Suelo No Urbanizable Especial**

Se clasifica así el suelo no urbanizable que por sus especiales características o situación, se somete a medidas de protección que implica la restricción o prohibición de todos aquellos usos que no sean los propios del terreno y que van en contra de los valores o elementos que se quieren proteger.

Igualmente recibe esta clasificación el suelo de protección de las infraestructuras al fijar unas bandas en las que se impidan las construcciones para evitar el peligro que pueda suponer la influencia de las líneas de alta tensión y para no entorpecer posibles mejoras, rectificaciones o ampliaciones de las carreteras y demás infraestructuras.

SNU EN .- Protección del Ecosistema natural

ENSr.- Sotos, galachos y riberas fluviales:

ENrn.- Red Natura 2000:

ENmp.- Montes de Utilidad Pública

ENvb.- Vaguadas y barrancos

SNUE-EC.- Protección del Patrimonio Cultural

ECyc.- Yacimientos Arqueológicos

SNUE-ES.- Protecciones sectoriales y complementarias:

ESsc.- Sistemas de Comunicaciones e Infraestructuras

- Suelo no edificable salvo para uso específico y al servicio directo del sistema de infraestructura que protegen, cuando dichos usos requieran estar en contacto con el mismo.

- La separación de las edificaciones al trazado de la infraestructura que motiva la protección vendrá fijada por la legislación propia de ésta.
- Se permite el uso agrícola compatible con la protección resultante de la normativa aplicable.
- Se señalan las zonas de protección asociadas a las carreteras y líneas ferroviarias según legislación sectorial.

ESvp.- Vías Pecuarias

Se establecen las Normas de protección del medio ambiente del suelo y del paisaje, haciendo referencia a la contaminación del medio ambiente e incluyendo una regulación para la Protección de los ecosistemas, la ambientación natural y el paisaje.

Así mismo, se incluyen las condiciones de protección de la ZEPA y el LIC, regulándose los usos y las condiciones de la edificación en éstos, y además las condiciones de protección de los Montes de Utilidad Pública, los Yacimientos arqueológicos y su entorno, los Bienes Catalogados y las Protecciones sectoriales y complementarias.

- **Suelo No Urbanizable Genérico**

- Condiciones de usos:
- Usos principales: - Agrícolas, ganaderos, forestales y actividades o instalaciones directamente vinculadas a ellos.
- Usos compatibles: - Vivienda familiar vinculada a usos permitidos y vivienda familiar, en lugares que no haya posibilidad de que se forme un núcleo de población.
 - Construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social así como las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas o servicios públicos que exijan o aconsejen un alejamiento de núcleos urbanos.
- Condiciones de volumen: - Altura máxima 7 metros, salvo justificación contraria.
 - Nº plantas máximo: dos plantas (PB+1)
 - Edificabilidad 0,02 m²/m²
- Posición de la Edificación: Todas las edificaciones se retranquearán a cualquiera de los linderos una distancia igual o mayor a su altura máxima, y como mínimo 3 metros.

DUODÉCIMO.- Por lo que hace referencia al **Catálogo**, éste incluye las fichas y documentación gráfica relativa a los siguientes Bienes clasificados de acuerdo con la Ley 3/1999, de 10 de marzo de Patrimonio Cultural de

Aragón. Dentro del mismo se distingue un Catálogo del Patrimonio Arquitectónico, un Catálogo del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico y un Catálogo de Valores Naturales.

1. Catálogo del Patrimonio Arquitectónico

• Protección Integral:

- Iglesia de San Pedro Apóstol
- Iglesia de San Miguel (La Señoría)
- Ermita de San Roque
- Ermita de San Blas
- Ermita de San Vicente
- Torreón de las Encantadas
- Palacio de los Condes de Argillo
- Peirón de la Virgen del Pilar
- Peirón de San Antonio
- Peirón de Santa Bárbara
- Escudo Casa plaza España nº 11
- Escudo del Palacio de los Condes de Argillo

• Protección Estructural:

- Ermita de Santa María o del la Virgen del río
- Puente de Piedra
- Puente de Hierro
- Fachada Casa Vascones
- Fachada Casa Gimeno
- Fachada Casa C/Mayor 48
- Manantial de la Señoría
- Manantial y abrevadero de san Vicente
- Manantial, Pileta, Balsa y Riegos de Valcardera

• Protección Ambiental:

- Fachada Casa Plaza España nº 7
- Arco de Fachada Casa C/San Miguel nº4
- Portón Fondo Callejón Trv. Las Damas

2. Catálogo del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico

- Yacimiento arqueológico Trasmont 2
- Yacimiento arqueológico Cantera
- Torre de las Encantadas

3. Catálogo de Valores Naturales

• Inventario de Árboles Catalogados:

Árboles de Interés Ambiental

- El Enebro

Árboles de Interés Social

- Ciprés del Palacio de los Condes de Argillo
- Plátanos del Camino Valcardera-Apeadero
- El Olivo – “El Abuelo”
- El Olivo – “La Estaca”

DÉCIMOTERCERO.- El estudio económico del PGOU incluye como relación de actuaciones previstas en éste, las siguientes:

1. Actuaciones en Suelo Urbano Consolidado

- Prolongación C/ Julián Embid Luna
- Prolongación Avenida Goya y entorno Palacio
- Prolongación C/ Baltasar Gracián
- Parque Ermita San Roque
- Ensanche comienzo Calle Mayor

2. Actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado

- Desarrollo Sector 1: SU-NC R, S1
- Desarrollo Sector 2: SU-NC R, S2
- Desarrollo Sector 3: SU-NC R, S2

3. Actuaciones en Suelo Urbanizable Delimitado

- Desarrollo Sector 4: SUZ-D I, S4

4. Actuaciones en Suelo Urbanizable No Delimitado

- Desarrollo área 1: SUZ-ND R

DECIMOCUARTO.- En cuanto a la valoración de la documentación presentada respecto al **incremento poblacional** cabe hacer las siguientes consideraciones:

Hay que señalar que los datos del IAEST a 1 de Enero de 2014 sitúan la población de Sabiñán en 755 habitantes (aunque para el documento se toma como referencia la población del mismo en el año 2010 es decir 793 habitantes). Si bien la población del municipio superaba el millar de habitantes a lo largo de todo el pasado siglo, desde el año 2000 la tendencia de la evolución demográfica ha sido negativa.

Según la tabla del IAEST relativa a la vivienda, existen 517 viviendas, de las cuales 316 son principales y 201 no principales. De éstas últimas 53 están vacías.

En la tabla del IAEST dedicada a los edificios, superficies y viviendas según tipo de obra para los años 2003 a 2013, se refleja la actividad de la construcción de nuevas viviendas y actuaciones de rehabilitación en este periodo de tiempo, señalándose un total de 8 nuevas viviendas, y 10 únicas rehabilitaciones de este tipo de edificios. Esto supone una media inferior a dos viviendas nuevas por año.

El Plan General plantea la construcción de 96 viviendas, en tres unidades de ejecución de urbano no consolidado. Considerando una ratio de 3 habitantes por vivienda, la capacidad residencial extra del municipio sería de 288 personas, que en un horizonte máximo de gestión del Plan de 15 años supondría una media de 6,4 viviendas anuales.

Así pues, según los datos disponibles, el incremento poblacional previsto supera la evolución demográfica más probable en el municipio.

DECIMOQUINTO.- Por lo que se refiere a la valoración de los **Sistemas Generales** y las **Dotaciones Locales**, cabe señalar lo siguiente:

En relación al sistema general de **equipamientos**, se puede considerar que en la actualidad Sabiñán cuenta con unos servicios municipales bastante completos, previéndose, además, una reserva de dotaciones locales con este destino de 907,76 m² en el sector de suelo urbanizable delimitado previsto.

En relación al sistema general de **espacios libres públicos**, según la ratio mínima fijada en la Ley de Urbanismo de 5 m² por habitante y la población máxima prevista en ejecución del Plan General de 1081 habitantes, se requiere al menos una superficie de 5.405 m². No obstante, esta superficie se ve superada ampliamente por los

suelos dedicados a este uso en suelo urbano consolidado (10.651 m²), por lo que se consideran cumplidas las exigencias de sistema general de espacios libres de uso público.

Si bien, de acuerdo con los datos aportados, y teniendo en cuenta el incremento de población previsto por el Plan, queda justificada la suficiencia de espacios libre públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, de acuerdo con el artículo 40.1.b.1º de la LUAr, habiéndose advertido errores en la justificación aportada en relación con el número de habitantes previstos para las UEs y señalados éstos en su momento en el informe emitido por la Dirección General de Urbanismo a la aprobación inicial del Plan General, deberán ser debidamente corregidos.

En relación a las dotaciones locales, no se justifica el cumplimiento de los módulos mínimos de reserva establecidos por la Ley de Urbanismo para el suelo urbano no consolidado en lo que respecta a dotaciones locales de espacios libres de dominio y uso público, equipamientos y aparcamientos en las unidades de ejecución previstas. Por el contrario si se cumplen en lo que respecta al sector de suelo urbanizable delimitado, como queda justificado en el apartado de contenido y análisis de este informe, previéndose 2.269,40 m² para zonas verdes, 907,76 m² para equipamientos y 158 plazas de aparcamientos, 40 de las cuales en vía pública.

Los equipamientos y zonas verdes previstos en el sector de suelo urbanizable delimitado, así como en las unidades de ejecución, deberían ser calificados como dotaciones locales por estar al servicio de áreas inferiores, mientras que los restantes del núcleo urbano deberían calificarse como sistemas generales, por estar al servicio de toda o gran parte de la población del municipio, no constando en este momento en el documento aportado distinción alguna en este sentido.

DECIMOSEXTO.- Refiriéndonos ahora a la valoración de los distintos **informes sectoriales** debemos señalar:

- a)** Respecto al riesgo de inundación e informes de CHE y Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón, la Confederación Hidrográfica del Ebro, en su informe de 15 de febrero de 2013 establece entre otros y como más destacados los siguientes aspectos:

- Con respecto al riesgo de inundación el Río Jalón a su paso por Saviñán tiene un nivel de riesgo A1 (Alto significativo), quedando no obstante los nuevos desarrollos planteados en SUC y la mayoría de éste, así como el SUZD fuera de la zona de policía del mismo y fuera de la zona inundable, no procediendo emisión de informe en lo que respecta a las afecciones al dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes.

- Por el contrario con respecto al Suelo Urbanizable No Delimitado informa desfavorablemente, dado que la mayor parte de la superficie del suelo así clasificado se encuentra en zona de flujo preferente, dentro de la cual sólo se admitirían actuaciones que no supongan una alteración significativa del relieve, englobando en ellos usos agrícolas, zonas verdes, aparcamiento, deportivos y espacios libres, pero en ningún caso usos residenciales. Al mismo tiempo, también valora negativamente la propuesta del Plan de elevar alrededor de 2 a 2,5 metros la cota de urbanización con los objetivos de minorar el riesgo de inundación salvando los períodos de los 10 y 25 años, proteger el casco urbano actual y posibilitar la evacuación de aguas negras y pluviales de forma natural, estimando que no pueden ser autorizadas éstas sin un estudio de detalle que analice el efecto de las mismas en relación al comportamiento hidráulico del río Jalón en este tramo puesto que al disminuir la zona inundable en la margen derecha podrían producirse en sustitución nuevas afecciones en la margen izquierda en los municipios vecinos.

Paralelamente la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón, en materia de Protección Civil, en su informe de 30 de agosto de 2012, concluye valorar favorablemente las actuaciones y planteamientos recogidos en el documento de aprobación inicial del Plan General, teniendo en cuenta que no se han identificado riesgos incompatibles con el desarrollo urbanístico planteado, si bien plantea deberán tenerse en cuenta una serie de previsiones entre las que destacan, por entenderse contradictoria a la conclusión antes expuesta, que se deberá contar con autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro para todas aquellas actuaciones que se desarrollen en el futuro suelo urbanizable no delimitado de uso residencial definido en el Plan, por tratarse de una zona que se localiza en zona inundable con avenidas de bajo período de retorno y cuya urbanización se propone, entre otros objetivos, con la idea de minorar las inundaciones que afectan al casco urbano.

- b)** El informe del Servicio de Defensa de la Propiedad, del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de fecha 14 de mayo de 2012, indicó que el planeamiento calificaba de forma adecuada los terrenos correspondientes a la Vereda de Jumanda, no resultando así respecto al Cordel del Cubo, cuyo trazado, con eje sobre la línea común con el término de El Frasnó, no se había representado en los planos como terreno no urbanizable de protección especial vía pecuaria, circunstancia especialmente importante ya que su clasificación como vía pecuaria implica limitaciones en la construcción de edificios, tal y como se establece en el artículo 81 de las normas subsidiarias y complementarias de la provincia de Zaragoza.

En la documentación aportada no queda claro la modificación de dicho trazado en el sentido expuesto, no constando la emisión de un segundo informe del organismo competente donde se de el visto bueno definitivo. Así pues, se considera conveniente que dicho organismo preste conformidad con esta última representación.

- **Dirección General de Ordenación del Territorio, Departamento de Política Territorial e Interior:**

Respecto a las indicaciones de dicho organismo señaladas en su informe de 31 de agosto 2012 resulta especialmente significativo destacar la observación contenida en éste sobre la existencia de una contradicción manifiesta en el documento en lo que respecta a los terrenos sobre los que se plantea el sector de suelo urbanizable no delimitado, ya que si bien en el Informe de Sostenibilidad Ambiental claramente se señalaba expresamente, tal y como se establece en la legislación vigente, que tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos que en razón de sus características puedan presentar graves y justificados problemas de índole hidrológica, entre otros, que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes, la nueva documentación revisada desde entonces persiste en la clasificación como suelo urbanizable la zona inundable del río Jalón próxima al núcleo urbano, (SUZ-ND Área 1). En este sentido, DOT recomienda reconsiderar la propuesta relativa a la clasificación del suelo urbanizable no delimitado de uso residencial en la zona inundable del río Jalón (para períodos de retorno muy cortos) que hasta ahora no ha dispuesto ni dispone de edificaciones y contemplar además medidas que aminoren los efectos de las inundaciones en el suelo urbano.

Por otro lado, merece la pena señalar la observación de que los cálculos realizados para determinar la capacidad de las infraestructuras de abastecimiento y de saneamiento no han tenido en cuenta la capacidad de la totalidad de los suelos previstos, si bien se entiende que en la medida que el Instituto Aragonés del Agua ha informado favorablemente el instrumento, no cabría mayor objeción al respecto.

Del mismo modo, se destaca que aún cuando las ampliaciones de suelo urbano no pueden considerarse sobredimensionadas, con la inclusión del suelo urbanizable residencial se posibilita la construcción de un número de viviendas similar al existente con la expectativa de duplicar la población actual en el período de vigencia del planeamiento (15 años), sin que se hayan analizado suficientemente las expectativas que han conducido a esta decisión, máxime teniendo en cuenta que no se han tenido en consideración los solares existentes en el suelo urbano consolidado, y que en los años transcurridos desde la aprobación inicial se ha seguido produciendo una evolución demográfica negativa.

- **Dirección General de Carreteras, Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón:**

Las prescripciones interpuestas en su informe de carácter favorable de fecha 23 de diciembre de 2013, relativas a la nomenclatura de las carreteras y la definición de las zonas de protección de las mismas, se entienden mayoritariamente subsanadas. El documento incluye la representación de las zonas de protección y de la línea límite de edificación de las distintas carreteras que atraviesan el término municipal a escala territorial y recogen en normas la definición de cada una de ellas. No obstante, no se incluye en la documentación gráfica de escala urbana la representación de la línea límite de edificación, si bien en las normas urbanísticas se hace referencia a la misma aunque no con la redacción completa que al respecto se indica en el informe sectorial emitido.

La indicación que hace la Dirección General de Carreteras en su informe, respecto a las carreteras A-1503 y Z-384, es que el PGOU deberá especificar aquellos tramos, y/o travesías haciendo referencia al régimen de distancias mínimas que la legislación sectorial dispone, señalando además que la línea límite de edificación en suelo urbano estará como mínimo a 5,5 m de la calzada, procurando en todo caso no dejar fuera de ordenación ninguna vivienda existente. La interpretación técnica que se viene haciendo de esta indicación es que la línea límite se debe representar de forma continua en suelo urbano como mínimo a 5,5 m, pudiendo quebrarse en los edificios residenciales que actualmente se encuentran a menor distancia, pero obligando, desde las ordenanzas, a que una vez efectuada la demolición de los mismos se haga el mismo retranqueo que se exige a las restantes parcelas.

De acuerdo con lo anterior, se estima necesaria la representación de la línea límite de edificación en los tramos de travesía, en cumplimiento de los informes sectoriales en materia de carreteras, como una línea continua a ambos márgenes de la carretera, y siguiendo en ambos márgenes el mismo criterio, sin perjuicio de la posibilidad de su quiebro, con objeto de no dejar viviendas fuera de ordenación, siendo en este caso obligatorio el posterior retranqueo cuando se proceda a su demolición, debiendo quedar esta obligación especificada en las ordenanzas de la Delimitación. Esta consideración se hace sin perjuicio de las que pueda hacer el representante de la **Dirección General de Carreteras**, integrante tanto de la Ponencia Técnica de Urbanismo como del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en relación a las posibles afecciones a la carreteras A-1503 y Z-384.

En todo caso, la representación de la línea límite de edificación es independiente de la representación de las alineaciones, ya sean existentes o nuevas, sin perjuicio de que existan parcelas urbanas en las que ambas líneas se superpongan, y por tanto, se deben graficar ambas.

- **Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte:**

Revisada la documentación, y sin olvidar que la competencia para efectuar la constatación del cumplimiento de las prescripciones señaladas corresponde a Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, no parecen cumplirse totalmente las prescripciones señaladas por ésta en su informe de fecha 18 de septiembre de 2014, al persistir en la calificación de la Iglesia de San Pedro y San Miguel como BIC en las fichas del catálogo, debiéndose darse cumplimiento completo a las mismas. En este mismo sentido se pronuncia el representante de Patrimonio en el Consejo, Sr. Cano Berrade.

- **Instituto Aragonés del Gestión Ambiental (INAGA), Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente:**

El modelo propuesto por el Plan contenido en la documentación que ha sido objeto de aprobación provisional y que es ahora objeto de análisis, valorándose la conveniencia técnica de su aprobación definitiva, sigue sin contemplar algunas de las recomendaciones y determinaciones establecidas en la Resolución por la que se formula la Memoria Ambiental, de fecha 3 de octubre de 2013.

Deberá darse cumplimiento a la totalidad de las prescripciones señaladas en la Memoria Ambiental considerándose oportuno la ratificación por el organismo competente del mismo.

- **Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón, Instituto Aragonés del Gestión Ambiental (INAGA), Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente:**

El Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón, en su informe de 20 de junio de 2012, valora positivamente las propuestas del Plan de suelo urbanizable industrial y de suelo urbano no consolidado, si bien indica que deberá ejecutarse de forma progresiva en función de las demandas reales existentes. Con respecto al suelo no urbanizable especial estima adecuadas las categorías contempladas, en tanto en cuanto incluye los espacios de mayor valor ambiental del municipio, si bien propone mantener esta categoría para las riberas del río Jalón a su paso por el casco urbano, por su valor agropecuario y cultural, y por el riesgo intrínseco que presentan de inundación por la avenida ordinaria, recomendación ésta que no se ha tenido en cuenta en la dimensión que debiera, al incluir como suelo urbanizable no delimitado parte de estos terrenos, como ya se ha referido repetidamente a lo largo del informe, obviando la verdadera naturaleza de estos terrenos y los riesgos intrínsecos para los bienes y las personas asociados a los mismos.

- **Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF):**

Consta en el expediente la emisión de un segundo informe sobre la nueva documentación elaborada en atención a lo prescrito en su primer informe, en el que se constata la subsanación de las prescripciones impuestas, remitiendo no obstante a la actualización normativa de la documentación remitida a los cambios legislativos (Ley 38/2015 de 29 de septiembre del Sector ferroviario), así como recomendar que la normativa del instrumento incluya la obligación de la presentación de un Estudio Acústico de Ruidos y Vibraciones para los nuevos desarrollos residenciales colindantes con el ferrocarril.

- Ministerio de Fomento, Secretaría de Estado de Infraestructuras transportes y vivienda, Dirección General de Ferrocarriles:

La Dirección General de Ferrocarriles en su informe de fecha 18 de octubre de 2012 señala que no existe inconveniente para que se prosiga con la tramitación del PGOU de Sabiñán, si bien se introducen una serie de observaciones de forma vinculante cuyo cumplimiento debería certificarse antes de proceder a su aprobación definitiva.

Consta la emisión de un segundo informe sobre la documentación revisada al objeto de subsanar las observaciones señaladas en el primer informe, de fecha 26 de octubre de 2015, en el que se muestra conformidad al documento en este sentido, si bien se advierte la entrada en vigor de la nueva normativa del Sector Ferroviario Ley 38/2015 de 29 de septiembre, señalando la necesidad de modificar, al objeto de su actualización, el documento en los aspectos que se relacionan en el informe.

Teniendo en cuenta que las apreciaciones señaladas al respecto radican únicamente en la referencia a la nueva Ley en el documento y en pequeñas adaptaciones de las definiciones de distintos conceptos, y salvo mejor criterio del organismo competente, no se considera necesario la actualización del documento, resultando de aplicación la nueva Ley de forma inmediata y superior, por encima de lo reflejado en el Plan General.

- Departamento de obras Públicas Urbanismo, Vivienda y Transportes. Dirección General de Urbanismo:

La Dirección General de Urbanismo en su informe de 8 de junio de 2012 a la aprobación inicial del mismo, tras el análisis técnico del mismo desde el punto de vista urbanístico, establece una serie de observaciones de las cuales sólo han sido corregidas algunas de ellas. De entre aquellas circunstancias que no se han subsanado destacan especialmente las siguientes:

En relación con el suelo urbano no consolidado sigue sin justificarse el cumplimiento de los módulos de reserva.

En lo que respecta al suelo urbanizable no delimitado, no se ha incorporado al plan un estudio hidrológico, como se sugería, que analice la solución específica propuesta en el sector definido en el plan y justifique la suficiencia y adecuación de las medidas a adoptar, teniendo en cuenta el carácter inundable de los terrenos en los que éste se sitúa. Además tampoco se han obtenido los informes favorables en lo que al sector respecta de la Confederación Hidrográfica del Ebro y de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón en materia de Protección Civil.

En relación con el suelo no urbanizable no se han seguido algunas de indicaciones señaladas en el informe:

- En este sentido no se ha incluido el Barranco de Trasmont como Suelo No Urbanizable Especial.
- Tampoco se ha delimitado de forma completa en los planos de ordenación los suelos afectados por riesgo de inundación. No se ha atendido la recomendación de cambiar la designación de los terrenos ocupados por el río Jalón como SNU-EN CP, suelo no urbanizable especial de cauces públicos, sin perjuicio de que los terrenos colindantes al cauce, ocupados por la ribera fluvial, puedan clasificarse como SNU-EN SR, para su especial protección.
- No se ha reflejado en la documentación gráfica afección de los terrenos por el LIC ES2430100.
- Se persiste en la inclusión en las normas como Suelo No Urbanizable Especial de una banda de protección de 200 m al límite del suelo urbano, en contra de la recomendación expresada en el informe a favor de la clasificación de dicha banda como suelo no urbanizable genérico.

DECIMOSÉPTIMO.- Respecto de la valoración de la documentación respecto del **suelo urbano consolidado**, cabe señalar que al norte del núcleo urbano, existe una parcela edificada clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como Edificación abierta R3, cuya clasificación no se considera suficientemente justificada, ante el aparente incumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley Urbanística en su artículo 12 para que un terreno sea merecedor de tal clasificación, teniendo en cuenta los datos recogidos en los planos de información relativos a los servicios urbanísticos aportados, y no pareciendo además previsible la obtención de los mismos en ejecución del planeamiento.

Concretamente para que estos terrenos se puedan clasificar como urbanos, deberán contar con los servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, para servir a la edificación ya existente o prevista y acceso rodado integrado en la malla urbana, produciéndose este último en la actualidad a

través de un camino de gran pendiente, precariamente pavimentado y que además discurre aparentemente por otra parcela distinta.

Es por ello que deberá ampliarse la justificación de la conveniencia de su clasificación como suelo urbano, o por el contrario extraerlo de tal clasificación

Del mismo modo, la delimitación del suelo urbano consolidado al final de la calle Mayor y al sur de la calle Julián Embid Luna, debería justificarse más ampliamente, en tanto en cuenta no se ha aplicado una banda uniforme en toda su extensión y la solución planteada parece responder a un criterio arbitrario. Así, si bien en algunos puntos se ajusta aproximadamente a los límites de propiedad o edificaciones existentes en otros puntos se producen ensanchamientos sin justificación aparente, recomendándose por tanto la revisión de la propuesta.

No se consideran adecuadas las propuestas del Plan General en relación a la inclusión en el suelo urbano consolidado de las siguientes áreas con las calificación R3, por estar éstas incluidas total o parcialmente en la zona de flujo preferente, según los datos obtenidos a través de la herramienta de visualización de cartografía de la Confederación Hidrográfica del Ebro (SitEbro), debiéndose ajustar los límites de suelo urbano consolidado en este sentido en las áreas descritas, incluyendo en el mismo exclusivamente las zonas edificadas y realmente consolidadas por la edificación clasificando como suelo no urbanizable especial las áreas vacantes.

Además, en la zona situada al norte del núcleo a orillas del río Jalón, clasificada por el Plan como suelo urbano consolidado con la calificación de R3 Manzana Abierta, esta clasificación resulta igualmente improcedente dado que dicha parcela no cumple los requisitos establecidos por la Ley en su artículo 12, ni su obtención está contemplada en el mismo. Únicamente se grafían las alineaciones de un futuro acceso a la misma. La ejecución de dicho vial no se encuentra valorada como parte de las actuaciones a llevar a cabo por el Plan, y no se incluye en el estudio económico del mismo. Por otro lado, dicho acceso, aunque lo hubiera no estaría integrado en la malla urbana, no permitiendo la dotación de la parcela de fachada a vial público y por tanto imposibilitando la adquisición de solar de la misma, de acuerdo con los requisitos establecidos al respecto por la LUA en su artículo 14. Dicho lo cual, no se justifica el cumplimiento de requisitos establecidos por la LUA para la clasificación de dicho ámbito como suelo urbano.

Por otro lado, teniendo en cuenta la inviabilidad de los terrenos para la actividad urbanística incluidos en el sector de suelo urbanizable no delimitado propuesta, especialmente teniendo en cuenta la valoración al respecto por la Confederación Hidrográfica del Ebro, las áreas incluidas en suelo urbano consolidado propuestas entre éste y la prolongación de la calle Julián Embid hasta la Avenida Goya, deberían ser revisadas, en tanto en cuenta las geometrías de las propuestas actuales estaban excesivamente condicionadas por la ordenación del sistema viario

propuesto para el mencionado sector. Además deberá valorarse la conveniencia de la inclusión del área final incluida en el suelo urbano consolidado con la calificación de R3 dada su aparente situación, al menos parcialmente, en zona de flujo preferente, entendiéndose que la clasificación adecuada por este motivo es la de Suelo No Urbanizable Especial.

Se observa que el límite de suelo urbano se adapta en exceso en algunas zonas al límite de parcelas catastrales en vez de establecer unos límites más justificados.

Como norma general, los límites del suelo urbano propuestos que no se apoyen en elementos urbanos o del territorio claramente identificables, deberán quedar definidos con precisión incluyéndose en los planos de ordenación las cotas necesarias para su exacta delimitación y replanteo en su caso.

Finalmente, conviene señalar que, teniendo en cuenta el criterio gráfico descrito en la leyenda de los planos de ordenación, en relación con la definición de las nuevas alineaciones, deberán ajustarse éstos en lo que se refiere a las nuevas alineaciones previstas al inicio la calle Mayor y en la calle Baltasar Gracián, entendiéndose que éstas deberían representarse en rojo, dada su condición de nuevas, evitando de este modo una interpretación errónea de estas actuaciones.

DECIMOCTAVO.- Valorando las previsiones respecto al **suelo urbano no consolidado**, se considera adecuada la ubicación de las tres unidades de ejecución previstas, por ocupar los vacíos edificatorios existentes en el casco urbano completando de este modo la trama urbana actual, apostando por un modelo de núcleo compacto y sostenible. No obstante, se deberá justificar expresamente el cumplimiento de los módulos mínimos de reserva exigibles para dotaciones locales, de acuerdo a lo establecido por la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

Revisada la documentación en este sentido, no se ha encontrado tal justificación, a pesar de incluirse entre el contenido de las fichas NOTEPA correspondientes a las distintas unidades de ejecución contenidas en el suelo urbano no consolidado, reservas para dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes únicamente en la unidad de ejecución 1 que luego tienen un traslado en la documentación gráfica. Concretamente se señala una reserva de 0,09 ha (900 m²) lo que supone una cuantía inferior al 10% de la superficie del sector (unidad de ejecución) y que ascendería a 1.165,2 m². Deberán justificarse los módulos de reserva para dotaciones locales establecidos por la LUA en todo el ámbito del suelo urbano no consolidado en cada una de las unidades de ejecución previstas.

Se deduce que las unidades de ejecución no se someten a planeamiento de desarrollo, planteándose la ordenación pormenorizada directamente desde el Plan. Además, deberá completarse la documentación aportada

con las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución integrándose éstas dentro de las normas urbanísticas del Plan, no siendo sustitutivas las fichas NOTEPA de éstas, dado que su finalidad es otra.

DECIMONOVENO.- Valorando las previsiones del proyecto de PGOU respecto al **Suelo Urbanizable Delimitado**, cabe indicar que teniendo en cuenta, el carácter local del sector de suelo urbanizable delimitado industrial previsto, sus reducidas dimensiones (2,27 ha) y la demanda de implantación en el municipio de varias empresas, así como el previsible pronto desarrollo del mismo gracias a la titularidad municipal de la práctica totalidad de terrenos afectados en el sector definido junto con la intención de traslado progresivo al mismo de las actividades industriales no compatibles con el uso residencial desde el núcleo urbano, *a priori* se considera justificada la previsión de suelo planteada y adecuada la ubicación propuesta junto a la gasolinera existente y la vía de acceso al núcleo.

El Plan somete la ordenación del sector previsto a planeamiento de desarrollo posterior, aportando no obstante algunos valores entendidos vinculantes en cuanto a aprovechamientos y edificabilidad, representando en los planos únicamente una ordenación orientativa del ámbito que deberá concretar el Plan Parcial que lo desarrolle.

Respecto a la ordenación orientativa representada gráficamente, no parece la más adecuada, si bien será el Plan Parcial el que deberá concretarla siendo objeto de valoración en su momento por el Consejo Provincial de Urbanismo.

No obstante lo anterior, teniendo en cuenta que la totalidad del suelo del sector propuesto, esta afectado por la ZEPA "Desfiladeros del río Jalón", la clasificación del suelo que correspondería, ateniéndose al concepto del mismo establecido por la LUA por los valores naturales a proteger concurrentes en el mismo, reconocidos por la Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y Biodiversidad así como por el Decreto 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Espacios Naturales Protegidos de Aragón, al incluir la Red Natura dentro de las Áreas Naturales Singulares, sería la de suelo no urbanizable especial, no teniendo entonces cabida desarrollos ni transformación urbanística alguna dentro de esta clasificación. Y así se refrenda por la propuesta de circular elaborada por los Servicios Jurídicos de la Dirección General de Urbanismo en la que se aborda la clasificación urbanística que debe otorgarse a los suelos incluidos en la Red Natura 2000 atendiendo a la vigente normativa urbanística, medio-ambiental y jurisprudencial. Tal y como obliga la UE, sería deseable la aprobación de los instrumentos de gestión de estos espacios. LICs Y ZEPAs, que son dos figuras de protección que tienen por objeto garantizar la supervivencia a largo plazo de las especies y hábitats europeos más valiosos y amenazados. Los Estados miembros deben tomar en todo momento las medidas oportunas para mantener estos lugares en un estado de conservación favorable, aprobando los correspondientes planes de gestión a los que obliga la Ley 42/2007, de

Patrimonio Natural y Biodiversidad. Abundando en ello, la Comisión Europea ha iniciado un proceso de infracción por incumplimiento de las Directivas dictadas al respecto.

La legislación nacional debe contener disposiciones jurídicamente vinculantes que obliguen a declarar como ZEPA los territorios más adecuados en número y superficie. Esto es, se debe transponer expresamente la obligación de declarar la ZEPA. Sentencia de 27 de febrero de 2003 (Bélgica).

A la hora de declarar las ZEPAs, el interés ornitológico es prevalente. Los Estados no pueden ampararse en la consideración de intereses económicos, recreativos o sociales para no declarar como ZEPA una zona que reúna los criterios ornitológicos aún cuando esos intereses económicos o sociales obedezcan a razones imperiosas de interés público de primer orden. Sentencia de 2 de agosto de 1993 (Marismas de Santoña); Sentencia de 11 de julio de 1996 (Lappel Bank); Sentencia de 19 de mayo de 1998 (Holanda); Sentencia de 20 de marzo de 2003 (Italia).

La declaración como ZEPA de un lugar que reúne criterios de tal es obligatoria: no puede soslayarse aplicando otras medidas de protección (por ejemplo, protegiendo el lugar a través de las figuras previstas en la ley nacional de conservación de la naturaleza, o cediendo territorios a ONGs de conservación para que los gestionen), porque se correría el riesgo de no alcanzar el objetivo de constituir una red coherente de ZEPAs ([Sentencia de 19 de mayo de 1998 \(Holanda\)](#)).

En relación a las consecuencias de la designación por parte de las Comunidades Autónomas de las listas de lugares de importancia comunitaria, deben destacarse las Sentencias del Tribunal Supremo de fechas 11 de mayo de 2009 y 7 de mayo de 2010, las cuales reconocen que los lugares de importancia comunitaria (y las ZEPAs asimiladas) gozan de especial protección con carácter anticipado y provisional, desde su inclusión en la lista proponente, antes de alcanzar, por tanto, el status de zona especial de conservación.

La designación de ZEPAs en Aragón tuvo lugar de un modo gradual. Así, desde 1988 a 1999 se declararon 11 ZEPAs. En julio de 2001 (como consecuencia de procedimiento de sanción impulsado por la Comisión Europea) se declaran 34 nuevas ZEPAs, y se acordó la ampliación de 4 ya existentes (Orden Departamento de Medio Ambiente, BOA nº105 de 5 de septiembre). Pero es el capítulo tercero de Ley 42/2007, de 13 de diciembre de Patrimonio Natural y Biodiversidad, la que considera estos espacios como “espacios protegidos” con la denominación específica de espacios protegidos Red Natura 2000.

Para asegurar la preservación de los valores que han dado lugar a la definición de estas zonas, se establecen las correspondientes cautelas, de forma que cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión de un espacio de la Red Natura 2000, o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de

forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes, programas o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, de forma que las Comunidades autónomas correspondientes sólo manifestarán su conformidad con dicho plan, programa o proyecto tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública. En este sentido, se acepta que podrá realizarse el plan, programa o proyecto, pese a causar perjuicio, si existen razones imperiosas de interés público de primer orden que, para cada supuesto concreto, hayan sido declaradas mediante una ley o mediante acuerdo, motivado y público, del Consejo de Ministros o del órgano de Gobierno de la Comunidad autónoma.

En consecuencia, de la Ley de Patrimonio Natural y Biodiversidad se deriva este principio básico: la prevalencia de la protección ambiental sobre la ordenación territorial y urbanística. Éste a su vez se traslada al Texto Refundido de Espacios Protegidos de Aragón, de 29 de julio de 2015, en cuyo preámbulo se manifiesta que a partir de ahora las áreas naturales singulares se conciben como una supracategoría que integra diversos espacios protegidos que requieren una protección especial y diferente de los espacios naturales protegidos tradicionales. En esta categoría se integran, entre otros, los espacios de la Red Natura 2000.

Teniendo en cuenta que la técnica de la clasificación del suelo es una técnica eminentemente urbanística, para determinar cual sea la clasificación urbanística del suelo que debe otorgarse a las delimitaciones de ZEPAs o LICs –ZECs- tiene que analizarse la vigente legislación sobre el suelo a nivel estatal y autonómico.

La clasificación de unos suelos como no urbanizables (rústico o rural) evidentemente constituye una forma de protección del medio ambiente, en cuanto que viene a preservar el espacio rural de la transformación urbanística.

En este sentido, se hace preciso mencionar el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, cuando define el Suelo Rural “[...] en todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística”. En definitiva, esta ley ha otorgado una gran relevancia a la existencia de una legislación sectorial sobre la naturaleza o medioambiente a la hora de clasificar el suelo como no urbanizable o bien, en la actualidad, a la hora de determinar el estado básico del suelo y con ello fijar cual es su régimen estatutario de propiedad sobre el mismo, configurando dicho suelo no urbanizable como incompatible con su transformación urbanística. Igualmente,

se ha otorgado gran relevancia a los terrenos que contenga valores ecológicos, preservándolos de su transformación urbanística.

Es, por tanto, clara la incidencia que tiene la existencia de una legislación ambiental a la hora de que la normativa urbanística determine la clasificación de los suelos. Como han indicado numerosos autores, la legislación ambiental delimita esencialmente el suelo no urbanizable y su posible reclasificación. Puede incluso imponer la desclasificación para preservar los valores ambientales objeto de posterior reconocimiento o declaración a través de instrumentos de protección ambiental.

Esta importancia de la legislación ambiental a la hora de la clasificación del suelo ha sido evidenciada en reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo. Así la sentencia de 23 de abril de 1996 (RJ1996, 3381) anuló la aprobación del Plan General de Pals (Gerona) en cuanto clasificó como suelo urbanizable no programado el sector de «Los Aiguamolls de Pals», por considerar que dicha zona debió clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección por ser una zona húmeda protegida por la Ley catalana de espacios protegidos de 1985. Por su parte, la sentencia 13 de julio de 2004 (RJ 2004, 7665), determina que la inclusión de terrenos en áreas sometidas a un régimen de protección impide su clasificación como urbanizables en contra de la correspondiente legislación. Asimismo la clasificación del suelo no urbanizable no puede ceder ante la presión sobre ella cuando concurren aspectos medioambientales y el riesgo de inundabilidad. Asimismo, la muy reciente Sentencia de 6 de mayo de 2015 por el que se anula en parte la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación de Pollensa (Mallorca) al Plan Director Sectorial de la Ordenación de la Oferta Turística de Mallorca.

El vigente Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en su artículo 18, considera suelo no urbanizable especial aquel suelo que reúna las características del artículo 16.1 a) y b). También tendrán dicha consideración los terrenos incluidos en el artículo 16.1 apartado c) cuando el plan general les reconozca este carácter al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.

El artículo 16.1.a), establece:

“1. 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 urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los terrenos que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.

La legislación aragonesa no hace sino reconocer la relevancia de la legislación medioambiental a la hora de definir el estado del suelo. Cosa, por otra parte, perfectamente lógica y ajustada a la reiterada jurisprudencia europea y española.

Acreditada la existencia de una legislación de protección para las ZEPAs y LICs –ZECs-, legislación dictada en atención a la conservación del medioambiente (aves y hábitats), la consecuencia lógica e inmediata en virtud de la legislación urbanística aragonesa y estatal (además de reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo), no puede ser otra que la de considerar las ZEPAs y LICs desde su declaración (delimitación y remisión a la Comisión Europea) como suelo no urbanizable especial, incompatible con la transformación urbanística de los mismos.

VIGÉSIMO.- Respecto al **Suelo Urbanizable No Delimitado**, tal y como se señala en el Plan y se refleja en el Mapa de Riesgos aportado, el sector de suelo urbanizable no delimitado de uso residencial previsto se sitúa sobre terrenos afectados por riesgo de inundación por desbordamiento del río Jalón. De hecho, de acuerdo con la información que proporciona el Sistema de Información Territorial del Ebro (SITEbro), los terrenos incluidos en dicho sector, según su situación, quedan inundados en períodos de retorno de 5, 10 y 25 años, ubicándose dentro de la zona de flujo preferente. El Plan propone como medida para evitar riesgos la elevación de la cota de urbanización entre dos metros y dos metros y medio, situando en la zona más cercana al cauce un parque lineal, en la zona más retirada las parcelas de uso residencial, y en la zona intermedia los equipamientos previstos. Esta medida, según el Plan, salvará los períodos de retorno de 10 y 25 años.

A este respecto, tal y como se ha señalado en apartados anteriores de este informe, la Confederación Hidrográfica del Ebro valora desfavorablemente la clasificación de estos terrenos como urbanizables por los argumentos ya expuestos, no considerando tampoco procedente ni justificado las medidas de recrecimiento propuestas en la medida que podrían suponer afecciones a los términos municipales vecinos.

En esta misma línea desfavorable informó tanto la Dirección General de Ordenación del Territorio como la Dirección General de Urbanismo. Ésta última en su informe señalaba la procedencia de incorporar al plan un estudio hidrológico que analizara la solución específica propuesta y justificara la suficiencia y adecuación de las medidas a adoptar, requiriéndose además la obtención de forma preceptiva de los informes favorables al respecto por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro y de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón, este último en materia de protección civil.

Tal estudio hidrológico sigue sin formar parte del documento que ha sido objeto de aprobación provisional y, tal y como señalábamos en párrafos anteriores CHE informa desfavorablemente con respecto al sector, con lo que su clasificación como suelo urbanizable no se considera apropiada por el riesgo de inundación asociado al mismo, máxime cuando existen otras áreas más propicias para el crecimiento urbanístico y que encajarían con la voluntad de promover un crecimiento compacto.

Por otro lado, teniendo en cuenta la evolución demográfica a la baja del municipio, no se considera necesario la reserva de más suelo urbanizable residencial, considerando suficiente el crecimiento propuesto por el Plan en el suelo urbano no consolidado, quedando cubierta de sobra la demanda de vivienda hasta el horizonte temporal máximo de 15 años previsto por el Plan.

Por todo lo expuesto no se considera adecuado que se persista en clasificar como urbanizable unos terrenos cuya naturaleza no los hace apropiados para ser urbanizados, debido a los riesgos que su ocupación implica, resultando así insuficiente la justificación aportada.

VIGESIMOPRIMERO.- Respecto al **Suelo No Urbanizable**, en tanto en cuanto la totalidad del término municipal está afectado por la ZEPA “Desfiladeros del río Jalón”, se entiende que la clasificación del suelo, a excepción del núcleo urbano, es la de suelo no urbanizable especial, con lo que no tendría cabida la distinción de la categoría de suelo no urbanizable genérico propuesta, sin perjuicio de que puedan autorizarse ciertas construcciones, instalaciones y usos.

Se encuentran discrepancias entre las categorías de SNU-E contempladas en la documentación escrita y gráfica. De este modo se señala que en Normas no se contemplan las categorías relacionadas con barrancos e inundaciones, debiéndose aclarar estas circunstancias y unificar el documento.

A pesar de estar afectado el término municipal por el LIC ES2430100, esta circunstancia no se refleja a lo largo del documento, entendiéndose que por pequeña que sea la superficie de afección esta información debe quedar contenida en el Plan, tanto en la documentación gráfica como en la documentación escrita.

Aparentemente, no se recoge la prescripción del Servicio de Defensa de la Propiedad del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente en relación con el Cordel del Cubo, debiendo aclararse esta circunstancia.

Entre los barrancos que discurren por el término municipal no se incluye el Barranco de Trasmont, que según se puede consultar en el Sistema de Información territorial del Ebro (SITEbro) se sitúa al noreste del municipio, clasificándose de riesgo A3. Si bien éste no se menciona en el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, salvo mejor criterio de ésta, se recomienda completar la información del Plan con la inclusión del mencionado barranco.

Existen discrepancias entre las Leyendas de planos de ordenación y la representación gráfica asociada a las mismas. En leyenda se incluye como categoría SNUE-IN aparentemente ausente de contenido gráfico.

Se persiste en la inclusión en las Normas Urbanísticas de una categoría dentro del Suelo No Urbanizable Especial de Suelo No Urbanizable de Protección del suelo urbano, asociada a una banda de protección de 200 m al límite del suelo urbano, si bien no existe un traslado en la documentación gráfica de dicha categoría, debiendo aclararse y corregirse en su caso estas discrepancias.

VIGESIMOSEGUNDO.- Respecto a las **Normas Urbanísticas**, una vez analizada la documentación aportada se advierten, entre otras, las siguientes observaciones:

Deberán revisarse las normas para no caer en contradicciones. En este sentido se recomienda la revisión de los artículos, 80, 81, 82, y 83 en la medida que los conceptos que se regulan en éstos (alturas máximas y vuelos) son regulados también en artículos anteriores, procurando en la medida de lo posible unificar la regulación y evitar la duplicidad. Del mismo modo y teniendo en cuenta los mismos argumentos convendría la revisión de la regulación relativa a las cubiertas contemplada en el artículo 57 y en cada una de las zonificaciones previstas.

En la regulación de la zona edificación en manzana cerrada deberá revisarse el artículo 98.1 relativo a las cubiertas, no encontrándose procedente la referencia al casco antiguo que constituye una zona distinta con su propia regulación al respecto.

Se corregirá el error material detectado en la redacción del artículo 100, relativo a las limitaciones de usos de la zona de Edificación en manzana Abierta, eliminando la referencia al área de extensión de casco que no se contempla en el documento.

Con respecto a la regulación del suelo no urbanizable se advierte que en los artículos 124 y 150 no se contemplan todas las categorías incluidas en las leyendas de la documentación gráfica. Concretamente en normas no se incluye la categoría SNU- ENvb, si bien ésta si figura en la documentación gráfica, debiéndose aclarar tal circunstancia.

En el artículo 142.2 se hace referencia a la regulación de una categoría de suelo no urbanizable de protección de suelo urbano que no figura ni en la documentación gráfica ni en el listado de categorías de suelo no urbanizable especial introducido en artículos anteriores de las normas, debiéndose aclarar esta circunstancia.

Se entiende errónea la referencia al artículo 131 realizada en el 145.1, debiéndose revisar su redacción. Del mismo modo ocurre en el artículo 146 con la referencia al artículo 136, considerándose debiera ser la referencia 135.2c.

No se considera adecuada la autorización de edificaciones vinculadas a usos recreativos sin transformación física del espacio, también denominadas casetas de ocio, reguladas en el artículo 145.1f de las normas urbanísticas, más si cabe cuando el plan contempla como obra menor su construcción, entendiendo que la superficie máxima prevista para las mismas (40 m²) supera la estrictamente necesaria para el uso definido, siendo además susceptible de compartimentación interior. Esta circunstancia, unida a la pequeña dimensión de la parcela mínima establecida y la exigencia de contar con fosa séptica e instalaciones fotovoltaicas puede inducir a cobijar usos distintos a los supuestamente contemplados para las mismas, como el residencial, existiendo el riesgo en este caso de producirse una parcelación masiva del territorio que en último caso podría derivar en una agresión del paisaje y del modelo territorial, atentando contra los valores protegidos por la calificación del suelo como no urbanizable.

Se recomienda también la revisión del artículo 148 relativo a las edificaciones vinculadas a uso residencial, aclarando y definiendo con precisión la tipología contemplada en el Plan definida como vivienda rural tradicional, valorando la posibilidad de la supresión de ésta en la medida que sus circunstancias puedan tener cabida en la regulación de la vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable, autorizada por el Plan y en la posibilidad contemplada por la Ley Urbanística de renovación de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos en suelo no urbanizable genérico por el procedimiento de autorización especial, de acuerdo a lo dispuesto en su artículo 30.2.

En el artículo 158 relativo a los estudios de detalle, se transcribe la regulación al respecto contemplada por la LUA 09 en su artículo 67, si bien se observa que se modifica sutilmente la redacción del mismo sustituyendo ordenación estructural por estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales, no considerándose procedente esta adaptación entendiendo que ambos conceptos no son exactamente sinónimos por englobar la ordenación estructural más aspectos que únicamente los sistemas generales de acuerdo a lo establecido en el artículo 40 de la LUA 09. De esta forma, deberá revisarse la redacción del mencionado artículo haciendo referencia estricta a la Ley Urbanística.

No se considera procedente la catalogación como obra menor recogida en el artículo 166 la construcción de cabañas o construcciones menores en suelo no urbanizable con superficie inferior a 40 m². Del mismo modo tampoco se cree debería merecer esta calificación la reconstrucción de forjados, aún cuando no afecten a jácenas, pilares o muros de carga, por considerarse éstos parte del sistema estructural.

Se actualizará el documento en relación a la normativa de aplicación vigente para las instalaciones ganaderas, estando derogado el decreto 200/1997 de 9 de diciembre al que se hace referencia en el mismo (art.145 1.c), siendo de aplicación actualmente el Decreto 94/09.

VIGESIMOTERCERO.- Respecto al **Estudio Económico** del Plan General, según se interpreta de los planos de ordenación aportados, además de las actuaciones incluidas en dicho estudio, teniendo en cuenta la definición de nuevas alineaciones representadas gráficamente, se entiende que se prevén actuaciones en la Avenida de San Roque, tanto en su inicio, como al final de la misma, las cuales no han sido incluidas entre la valoración de los costes que supondrá el desarrollo del Plan. Así pues, deberá aclararse esta circunstancia y en el caso de ratificarse la voluntad de ejecutar actuaciones de urbanización en las áreas mencionadas, éstas deberán ser debidamente descritas y valoradas incorporándolas al balance económico y ubicándolas temporalmente dentro del horizonte máximo del Plan.

Sería conveniente especificar el modo de obtención de los terrenos en las actuaciones definidas como prolongación de la calle Baltasar Gracián y prolongación de la calle Julián Embid Luna y su incidencia en las valoraciones económicas estimadas para las mismas, aclarando si el coste por su obtención, si es que lo hubiera, está o no incluido en la valoración estimada para las mismas en el estudio económico, completándose éste en este sentido en caso de ser necesario.

En la medida de lo posible, se incorporará además un análisis de la evolución de los presupuestos municipales donde se pueda advertir la incidencia económica que supondrá el desarrollo del Plan sobre el Ayuntamiento de Sabiñán.

VIGESIMOCUARTO.- Respecto a las fichas **NOTEPA**, señalar que no resultan coincidentes los datos de reservas para dotaciones locales en suelo urbano no consolidado incluidos en la ficha NOTEPA de datos generales con los incluidos en las fichas individualizadas de cada una de las unidades de ejecución, debiéndose corregir éstas en este sentido, aclarando en la documentación escrita la justificación del cumplimiento de la LUA en este aspecto.

En general, dado que la finalidad de las fichas NOTEPA no consiste propiamente en recoger la ordenación pormenorizada de los distintos ámbitos de suelo previstos en el Plan, se considera oportuno recomendar la inclusión de las correspondientes fichas urbanísticas de los sectores y unidades de ejecución definidas por el Plan, de cara a la operatividad del documento, resultando más óptima la inclusión de las mismas en las Normas Urbanísticas del mismo.

Además, se observa que, al no contar el municipio con planeamiento anterior al Plan General objeto de análisis, no se considera correcta la inclusión de datos en el epígrafe 3 denominado capacidad del planeamiento vigente (SU-NC y SUZ-D) de la ficha NOTEPA de datos generales.

Se observa una pequeña discrepancia en los usos compatibles expresados en las fichas de las unidades de ejecución con respecto a lo recogido en las normas urbanísticas. Concretamente en las fichas NOTEPA se limita el uso comercial a la planta baja, limitación que no figura en las normas para la calificación R3, debiéndose aclarar esta circunstancia y homogeneizar el documento en este sentido.

VIGÉSIMOQUINTO.- Como **otras consideraciones** a realizar respecto del planeamiento propuesto cabe indicar las siguientes.

1. Respecto a la documentación gráfica del Plan:

En los planos de ordenación correspondientes a la estructura orgánica del término municipal y de clasificación del suelo (P.O.1.1 y P.O.2.1):

- Se recomienda emplear tramas o colores diferentes para graficar las diferentes categorías de Suelo No Urbanizable Especial, de modo que se facilite su interpretación. Igualmente deberá mejorarse el grafismo de los barrancos e identificarse gráficamente los yacimientos arqueológicos contenidos en la leyenda de los mismos.

- Por otro deberán corregirse en las leyendas de los mencionados planos las discrepancias con la documentación escrita en cuanto a la nomenclatura de los sectores de las distintas categorías de suelo, ya que la actual induce a error.

- Igualmente se observa que la categoría de Suelo No Urbanizable Protección de Riesgos Naturales (SNU-RNin Riesgo por inundaciones) contenida en leyenda de los planos de clasificación del término municipal, no tiene correspondencia en la parte gráfica, a pesar de señalarse en varias partes del documento la existencia de zonas afectadas por riesgo de esta índole y confirmarse esta circunstancia en el informe de Confederación Hidrográfica del Ebro, debiéndose completar la documentación gráfica en este sentido.

- Deberá completarse la información gráfica recogida representando la afección del término municipal por el LIC ES2430100 “Hoces del Jalón”.

- Del mismo modo, en los planos de ordenación correspondientes a la calificación del suelo urbano y urbanizable delimitado, se recomienda emplear tramas o colores diferentes para graficar las distintas zonas de Casco Antiguo (R1), Manzana Cerrada (R2) y Edificación Abierta (R3).

- Sería conveniente ampliar el ámbito representado en el mapa de riesgos de cara a tener un conocimiento más global del término municipal al respecto, ya que en el actual únicamente se representa el entorno más próximo al núcleo urbano.

2. Respecto a la documentación escrita del Plan:

Se deberá establecer en el plan el régimen de conservación de la urbanización en suelo urbano no consolidado y urbanizable.

Existen discrepancias en el cómputo del suelo urbano a lo largo del documento, debiendo corregirse o aclararse éstas en aras de la coherencia final del documento.

Se detectan errores materiales en las conversiones de unidades relativas a las superficies de distintos ámbitos. En este sentido deberán revisarse las páginas, 17, 18, 12 y 13.

Igualmente se detecta error material en la página 43 en el contenido de la sección 4ª relativa a las condiciones de uso y edificación en Zona Industrial Neta al introducir la referencia errónea al sector afectado por esta calificación como SUZ ND en vez de SUZ D.

Existen discrepancias en la nomenclatura de las vías pecuarias a lo largo del documento, debiéndose proceder a la revisión del mismo y a la unificación de las mismas en aras de su seguridad jurídica y operatividad.

Del mismo modo revisada la documentación aportada y contrastada ésta en sus soportes papel e informático, hay que señalar que no se existe una correspondencia total entre ambos soportes, detectándose discrepancias en la memoria justificativa y anexos no resultando coincidentes los índices y número de páginas por resultar distinta la maquetación del documento a partir de la página 17 del mismo.

Deberá completarse la documentación de las normas urbanísticas con las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución planteadas en suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, debiendo diferenciarse de las fichas NOTEPA presentadas.

Finalmente, deberá completarse el soporte digital del documento al no incluirse en éste la documentación en formatos editables.

VIGESIMOSEXTO.- En virtud del análisis recogido en el presente informe-propuesta se trasladan, como más importantes, las siguientes conclusiones:

Dada su ubicación en zona de flujo preferente del río Jalón del área 1 “Aladillas”, y habida cuenta del informe desfavorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro en relación a la propuesta del Plan para este ámbito, no se considera adecuada la clasificación para dicho área prevista por el Plan como Suelo Urbanizable No Delimitado, debiendo ser clasificada en su lugar como Suelo No Urbanizable Especial por riesgos de inundación.

En base a los mismos motivos deberá revisarse la ordenación propuesta para el final de la Avenida Goya, los terrenos colindantes con la prolongación de las calles Agustina de Aragón y Julián Embid, la zona situada entre el final de la calle Ramón y Cajal y el curso del río y la situada al noroeste del municipio, entre la trama urbana y el curso del río Jalón (parcela 56 del polígono 5).

Deberá ampliarse la justificación con respecto a los límites del suelo urbano consolidado en las áreas significadas a lo largo del presente informe-propuesta.

La documentación escrita del Plan deberá contar con la justificación del cumplimiento de las reservas para dotaciones locales previstas por la Ley Urbanística en el suelo urbano no consolidado. Además, deberá modificarse la clasificación del Suelo Urbanizable Delimitado, pasando a ser Suelo No Urbanizable Especial en cumplimiento de la normativa ambiental que declara dicha zona como área especialmente sensible desde el punto de vista ambiental, por tratarse de una zona ZEPA.

Del mismo modo, se considera adecuado completar la documentación aportada con la inclusión de las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado.

También deberá establecerse en el plan el régimen de conservación de la urbanización en suelo urbano no consolidado y urbanizable.

Deberán completarse, así mismo, y mejorarse el grafismo de los planos de ordenación correspondientes a la clasificación del término municipal de acuerdo a lo especificado previamente en aras de operatividad del documento, corrigiéndose a su vez las discrepancias con la nomenclatura de los sectores definidos en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable entre leyendas y grafismos.

Se aclararán igualmente las discrepancias detectadas en relación con las categorías de suelo no urbanizable entre la documentación gráfica y escrita.

Además deberá aclararse entre otros aspectos la existencia de la vía pecuaria Cordel del Puerto Cubero y la inclusión del Barranco de Trasmont en el término municipal.

Se recomienda la grafía de la línea límite de edificación en las carreteras en los tramos urbanos, de acuerdo a las indicaciones recogidas en el informe sectorial emitido por el organismo competente y la interpretación de las mismas trascritas en el presente informe.

Se recomienda la revisión de las normas urbanísticas en atención a los argumentos y valoraciones señaladas en el presente informe en el capítulo previo referido a las mismas.

La documentación escrita será objeto de una revisión completa, corrigiendo los errores materiales y discrepancias detectadas, así como otros si los hubiera, de acuerdo a lo indicado en apartados anteriores.

Se corregirán también las fichas NOTEPA en los términos descritos en el presente informe.

En lo que respecta al estudio económico, se considera necesaria la aclaración del contenido de las actuaciones de urbanización aparentemente previstas en la Avenida San Roque, en cuyo caso deberán valorarse e incorporarse al balance económico ubicándolas temporalmente dentro del horizonte máximo del Plan. Del mismo modo deberá especificarse el modo de obtención de los terrenos en las actuaciones definidas como prolongación de la calle Baltasar Gracián y prolongación de la calle Julián Embid Luna y su incidencia en las valoraciones económicas estimadas para las mismas, aclarando si el coste por su obtención, si es que lo hubiera, está o no incluido en la valoración estimada para las mismas en el estudio económico, completándose éste en este sentido en caso de ser necesario. Además, en la medida de lo posible, se completará el estudio económico con un análisis de la evolución de los presupuestos municipales donde se pueda advertir la incidencia económica que supondrá el desarrollo del Plan sobre el Ayuntamiento de Sabiñán.

Por otro lado se señala que la documentación digital deberá corresponderse íntegramente con el documento presentado en soporte papel, debiendo completarse con los formatos editables de todos y cada uno de los documentos integrantes del Plan.

Finalmente se recuerda que deberá darse cumplimiento a la totalidad de prescripciones contenidas en los informes sectoriales emitidos.

En virtud de los antecedentes expuestos,

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Suelo Urbano Consolidado, a excepción de los ámbitos mencionados en el fundamento de derecho vigesimosexto, es decir, el final de la Avenida Goya, los terrenos colindantes con la prolongación de las calles Agustina de Aragón y Julián Embid, la zona situada entre el final de la calle Ramón y Cajal y el curso del río y la situada al noroeste del municipio, entre la trama urbana y el curso del río Jalón; todos ellos, por las posibles situaciones de riesgo que comportan, salvo la delimitación del final de la Calle Mayor y Julián Embid por no haberse aplicado una banda uniforme en toda su extensión.

SEGUNDO.- Suspender el Suelo Urbano No Consolidado en tanto no se justifiquen las reservas para dotaciones locales establecidas legalmente.

TERCERO.- Suspender el Suelo Urbanizable Delimitado por tratarse de Suelo No Urbanizable especial al estar considerado como una ZEPA de interés ambiental y estar pendiente la redacción definitiva de la circular sobre los efectos de la Declaración de LICs y ZEPAs sobre la clasificación urbanística del suelo, de conformidad con lo establecido en el fundamento de derecho decimonoveno.

CUARTO.- Denegar el Suelo Urbanizable No Delimitado, por no hallarse justificada su necesidad a la vista de las necesidades de crecimiento del municipio y estar incurso en la zona de flujo preferente del río Jalón, de conformidad con lo establecido en el fundamento de derecho vigésimo.

QUINTO.- Suspender el Suelo No Urbanizable Genérico y Especial en tanto no se ajusten los límites del mismo en función de los cambios que se puedan producir como consecuencia de la variación de los suelos urbanos y urbanizables.

SEXTO.- Suspender el Catálogo por no haberse cumplido las prescripciones establecidas por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

SÉPTIMO.- Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Sabiñán.

OCTAVO.- Publicar el 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 27.5 in fine de la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del

Procedimiento Administrativo Común, haciendo constar que la oportuna acta será sometida a aprobación en la próxima sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

En Zaragoza, a 26 de noviembre de 2015.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DEL CPU ZARAGOZA,

Fdo: Carmelo Bosque Palacín