

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 17 de diciembre de 2019 figura, entre otros, el siguiente acuerdo:

SABIÑÁN: MODIFICACIÓN AISLADA Nº1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES. CPU 2015/134.

Visto el expediente relativo a la modificación nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñán, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente modificación nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñán tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha de 22 de julio de 2019. Con fecha 27 de septiembre de 2019 el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se pronuncia sobre el expediente mediante el pertinente acuerdo cuya parte dispositiva establece lo siguiente:

“PRIMERO.- Suspender la modificación aislada nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñán, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

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

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

SEGUNDO.- La referida modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñán, fue aprobada inicialmente, con fecha 18 de marzo de 2019, con arreglo a lo establecido en el artículo 57.1, por remisión del artículo 85, del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada mediante Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Esta modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 73, de 30 de marzo de 2019. En el periodo de información pública, según certificado del Secretario del Ayuntamiento, obrante en el expediente, de fecha 6 de mayo de 2019, no se ha presentado alegación alguna.

La nueva documentación para el cumplimiento de prescripciones impuestas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 27 de septiembre se remite mediante oficio del Ayuntamiento de 5 de noviembre de 2019.

TERCERO.- La documentación técnica presentada en soporte papel e informático, de fecha octubre de 2019, consta de:

- Memoria.
- Plano P-O3
- Plano P-O3.1

CUARTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 10 de diciembre de 2019, así como los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar la presente modificación, disponiendo para ello de tres meses, según señala el artículo 85.2.b del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

El art. 85 remite al procedimiento aplicable para los planes parciales de iniciativa municipal en el art. 57, si bien con una serie de especialidades. Entre ellas, cabe destacar, que, al tratarse de una modificación del instrumento de planeamiento general, la aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

SEGUNDO.- Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio -esto es, la sustitución de un plan por otro- la

modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

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

TERCERO.- El municipio de Sabiñán cuenta como figura de planeamiento con un Plan General de Ordenación Urbana, con el SUC aprobado en su mayoría según acuerdo de 26 de noviembre de 2015.

En dicho Acuerdo se exceptuaban de aprobación varios ámbitos de SU ente los que se encuentra, debido al riesgo de inundación, la zona situada entre el final de la Calle Ramón y Cajal y el curso del río y la situada al Noroeste entre la trama urbana y el curso del río Jalón. También se suspendía en SUNC, el SUZD y el SNU y se denegaba el SUZND.

En Acuerdo de 29 de septiembre de 2016 se aprobó el Catálogo manteniendo en suspensión los ámbitos suspendidos en 2015.

En Acuerdo de 27 de julio de 2018 se aprueba publicar las Normas Urbanísticas en relación con los ámbitos aprobados definitivamente.

Hasta la fecha no se ha tramitado ninguna modificación del Plan General, siendo ésta la Nº 1.

CUARTO.- La Modificación Puntual que se tramita tiene por objeto crear una zona específica que pueda acoger tanto el uso de almacenaje como el residencial. Para ello se define y delimita una nueva calificación denominada zona de Edificación en Manzana Abierta R4.

Esta necesidad surge de la imposibilidad de establecer nuevos suelos industriales en el municipio y la existencia desde hace décadas de industrias de almacenaje de fruta, especies arbóreas y viveros dentro del suelo urbano al Noroeste del núcleo cuya pervivencia se quiere permitir.

La nueva calificación se regula dentro de las Normas Urbanísticas como Sección 4º ocupando los artículos 104, 105 y 106 en sustitución de la Sección 4º anterior, dedicada a la Zona Industrial Neta que quedó en suspenso en el PGOU y que el ayuntamiento no prevé mantener.

Se modifica así mismo el artículo 13 de las Normas Urbanísticas relativo al uso Industrial Almacenaje.

Se aporta el Plano M-01 donde, además de delimitar las parcelas que cuentan con la nueva calificación, se grafica como SNUG una zona de SUC próxima al río Jalón que quedó en suspenso por la influencia del río y el riesgo de inundación y cuya clasificación deberá modificarse de cara a la aprobación definitiva del Plan General.

QUINTO.- A continuación, se analizan y valoran las modificaciones que se han llevado a cabo en la última documentación técnica presentada con el objetivo de subsanar los reparos señalados, según lo establecido en el Acuerdo de 27 de septiembre de 2.019. Se advierten los siguientes cambios con respecto a la documentación de marzo de 2019:

- Sobre el artículo 13 modificado, se mantiene la redacción de marzo de 2019 que eliminaba la limitación de superficie en almacenes.
- Sobre el nuevo artículo 104, se cambia la remisión de almacenes a los artículos 11 y 13 por el artículo 13.2. Se especifica además que el uso de almacén se dará en edificios de uso exclusivo.
- Sobre el nuevo artículo 105, se añade al uso vivienda residencial los “*demás usos admisibles*” y se regula de forma específica los almacenes con una altura máxima de 8,5 metros y PB+I en vez del uso industrial con 12 metros y PB+II que recogía la documentación de marzo de 2019.
- Sobre el nuevo artículo 106, se mantiene la redacción de marzo de 2019, que recogía distinción de condiciones estéticas entre edificaciones residenciales y no residenciales.
- Sobre la documentación gráfica, se aportan dos planos nuevos.

El contenido de los reparos fue recogido en el fundamento de derecho séptimo del citado Acuerdo. Las prescripciones fueron las siguientes según contenido que se reproduce parcialmente:

1. “En cuanto a la documentación, con respecto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b) del TRLUA, relativas a la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado:

- **Se considera cumplida en cuanto a los artículos modificados de las NNUU, pues se aporta la redacción íntegra de los mismos.**
- **No se considera cumplida en cuanto a la documentación gráfica aportada ya que el único plano presentado (M01) no define claramente las parcelas afectadas por el cambio de calificación, no refleja las calificaciones colindantes que se mantienen y la escala presentada no es correcta ni igual a los planos que habría de sustituir.”**

En este sentido, se deberán entregar todos los planos del Plan General modificados con la misma calidad y escala que los originales a los que sustituyen. La leyenda de planos de calificación ha de reflejar la nueva calificación R4 introducida por la modificación en los planos correspondientes.

A este respecto, los planos afectados son los Planos de Ordenación de SU y SUZ-D (PO-3, PO-3.1).

Se aportan los planos de Ordenación del Plan General modificados PO-3 y PO-3.1 con la misma calidad y escala que los planos originales que sustituyen, por lo que el reparo queda subsanado.

2. Con respecto a la Disposición Transitoria Primera del citado decreto en su apartado 6, se deberá entregar toda la documentación en formato digital editable y no editable.

Se aporta un CD con la documentación digital editable y no editable.

3. En relación con el contenido aportado:

- **ART 104. Se refiere al uso de almacenes de los artículos 11 y 13 de las NNUU del Plan General. Deberá referirse únicamente a los artículos 13.1 y 13.2. que son los que se refieren específicamente a este uso.**
- **ART. 105. La redacción del artículo hace referencia únicamente al uso industrial, cuando el uso que se modifica para dar cabida a las actividades existentes es el de almacén, por lo que deberá referirse a este uso.**

Se modifican ambos artículos con las consideraciones realizadas, por lo que el reparo queda subsanado.

4. Por otro lado, existe una descoordinación entre la regulación del artículo 104 según el cual los usos industriales solo podrán ubicarse en planta baja con la regulación del artículo 105 que permite para las edificaciones de carácter industrial una altura de B+II.

Si bien pudiera tratarse de un error en la redacción del artículo 105, deberá aclararse dado que, de permitirse B+II con uso industrial en planta baja y otros usos compatibles en las dos plantas alzadas, el cambio de calificación de R3 a R4 supondría un aumento de edificabilidad por el aumento de una planta y conllevaría a tener que justificar los requisitos de los artículos 86.1 y 86.7 del TRLUA.

Se trata de un error y se corrige la altura máxima permitida a B+I, por lo que la edificabilidad no se aumenta y no precisa justificar los requisitos de los artículos 86.1 y 86.7 del TRLUA.

5. La coexistencia de usos diferentes y la compatibilidad de los mismos dentro de la misma edificación debería regularse.

El artículo 105 establece regulación para “viviendas residenciales y demás usos admisibles”, por lo que se remite a las determinaciones generales de compatibilidad.

6. No se ve adecuado el hecho de que la edificabilidad dependa del uso a implantar haciendo depender de éste el alcance del derecho de los particulares en SUC.

De acuerdo con lo anterior, lo adecuado parece unificar la edificabilidad para todos los usos permitidos, regular adecuadamente la compatibilidad de usos dentro del mismo edificio y ceñir la modificación planteada al uso almacén que es el que se pretende preservar.

La edificabilidad no depende del uso a implantar, la compatibilidad de usos se remite a la regulación del Plan General y la modificación se refiere al uso almacén, con lo que el reparo queda subsanado.

7. En caso de que aumente la edificabilidad, y conforme a los artículos 86.1 y 86.7 TRLUA, se requerirá el cumplimiento de los módulos de reserva proporcionales a este aumento de edificabilidad y se deberá hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas.

Con las modificaciones realizadas, la edificabilidad no se ve aumentada, por lo que no precisa de mayor justificación en este sentido.

En virtud de lo expuesto,

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

PRIMERO.- Aprobar la modificación nº 1 del PGOU de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

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

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo, así como las normas urbanísticas, en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.

Y para que así conste, y a los efectos oportunos, se expide la presente certificación, según lo preceptuado en el artículo 29.10 del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón, haciendo constar que la oportuna acta será sometida a aprobación en la próxima sesión del Consejo Provincial de Urbanismo.

Zaragoza, 17 de diciembre de 2019

Vº Bº
EL PRESIDENTE DEL CPU ZARAGOZA,

LA SECRETARIA DEL CPUZ

Carmelo Bosque Palacín

María Jesús Latorre Martín