



**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 27 de septiembre de 2019 figura, entre otros, el siguiente acuerdo:**

**SABIÑÁN: MODIFICACIÓN AISLADA Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA. CPU 2019/134.**

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñán tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 22 de julio de 2019.

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.

TERCERO.- La documentación técnica presentada únicamente en soporte papel, cuenta con fecha de redacción de marzo de 2019, y consta de Memoria y plano de clasificación M-01.



GOBIERNO DE ARAGON

Departamento de Vertebración del
Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avenida de Ranillas nº 3 A, 2ª planta, of. 2j
50071 - Zaragoza

CUARTO.- Por otra parte, para la correcta instrucción del expediente se aportan los siguientes informes sectoriales:

1. Informe del **Instituto Aragonés de Gestión Ambiental**, del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, del Gobierno de Aragón, de 30 de mayo de 2019, de carácter favorable.
2. Informe del **Servicio de Protección Civil**, del Departamento de Presidencia, de fecha 5 de julio de 2019, de carácter favorable, si bien apuntan una serie de consideraciones generales.
3. Informe de la **Confederación Hidrográfica del Ebro**, de 18 de junio de 2019, de carácter favorable.
4. Informe del **Instituto Aragonés del Agua**, de 16 de junio de 2019, de carácter favorable.

QUINTO.- Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 20 de septiembre 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



GOBIERNO DE ARAGÓN

Departamento de Vertebración del
Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avenida de Ranillas nº 3 A, 2ª planta, of. 2j
50071 - Zaragoza

PRIMERO.- El marco normativo aplicable al presente expediente viene constituido por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente esta modificación, disponiendo para ello de tres meses, a tenor de lo preceptuado en el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

TERCERO.- 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 tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

CUARTO.- 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 entre 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 el 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.



GOBIERNO DE ARAGON

Departamento de Vertebración del
Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avenida de Ranillas nº 3 A, 2ª planta, of. 2j
50071 - Zaragoza

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.

QUINTO.- La modificación propuesta tiene por objeto crear una zona específica que pueda acoger tanto el uso industrial y 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 grafía 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.

SEXTO.- Del análisis del presente expediente de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñán, en cuanto a la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación, de acuerdo con la documentación técnica aportada, cabría indicar lo siguiente:

En el término municipal de Sabiñán se dan dos situaciones. Por un lado, no es posible establecer nuevos suelos industriales dado que el municipio se encuentra en una Zepa y por tanto es considerado SNUE fuera del suelo urbano. A este respecto, en el Acuerdo de 26 de noviembre de 2015,



GOBIERNO DE ARAGON

Departamento de Vertebración del
Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avenida de Ranillas nº 3 A, 2ª planta, of. 2j
50071 - Zaragoza

el SUZD industrial que contemplaba el PGOU quedó en suspenso y se denegó el SUZND. El ayuntamiento no mantendrá estos suelos industriales que se eliminarán en la tramitación del PGOU.

Por otro lado, existen dentro del SU del municipio desde hace décadas industrias de almacenaje de fruta, especies arbóreas y viveros cuya pervivencia se quiere permitir al no poderse trasladar a un polígono. Concretamente se dan en la zona noroeste del núcleo urbano.

Ante tal situación y a la espera de la subsanación de prescripciones en la tramitación del PGOU, surge la necesidad de crear una zona específica en Suelo Urbano que pueda acoger tanto el uso industrial y de almacenaje como el residencial.

De tal manera, el objeto de la modificación es definir y delimitar una nueva calificación denominada zona de Edificación en Manzana Abierta R4.

Por lo que respecta al contenido, se modifica la redacción del artículo 13, se realiza una nueva redacción de los artículos 104, 105 y 106 que pasan de referirse a las condiciones de uso y edificación de la Zona Industrial Neta a referirse a la nueva calificación R4 y se aporta un nuevo plano M-01.

Se lleva a efecto una nueva redacción del artículo 13 de las NNUU. Este artículo se refiere a los usos industriales del Plan General entre los que se encuentra el uso almacenaje. La redacción del Plan General para el uso almacenaje limita la superficie construida a 750 m², asimilándose al uso industrial las construcciones de superficie superior.

En la modificación que se presenta se elimina esta limitación de superficie, pudiéndose por tanto construir almacenes de superficie superior sin ser considerados industriales.

Artículo 13 Original

2.- Almacenaje

Uso industrial dedicado al depósito, almacenamiento, conservación y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo. Los productos almacenados serán de carácter inocuo. Se limita la superficie máxima construida a 750 m². Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes establecidas para el uso industrial.



Artículo 13 Modificado

2.- Almacenaje

Uso industrial dedicado al depósito, almacenamiento, conservación y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo. Los productos almacenados serán de carácter inocuo, principalmente los característicos de la zona, hortofrutícolas, viveros...No se limita la superficie máxima construida de este tipo de establecimientos o naves.

Se redacta un nuevo artículo 104 de las NNUU. Se refiere a las condiciones de uso y edificación de la nueva calificación R4.

Se permiten los mismos usos que Área de Casco Antigo, R2 y R3, salvo que los usos comerciales e industriales sólo podrán ubicarse en planta baja.

Se incluye a la eliminación de límite de superficie en almacenes la no limitación en cuanto a la potencia.

Se admiten los equipamientos en recintos cerrados, con las mismas condiciones fijadas para los usos de hostelería.

Las parcelas que cambian de R3 a R4, se regulaban por el artículo 100 en cuanto a usos. En la calificación R3 se limita el almacén o industria a 100 m2 de superficie útil, 5 HP de potencia y 45 db(A) de nivel sonoro. Con el cambio de calificación a R4 se eliminan estas limitaciones a las parcelas afectadas.

Se redacta un nuevo artículo 105 de las NNUU: "Limitaciones de parcela, posición y volumen".

Se refiere a las limitaciones de parcela, posición y volumen de la nueva calificación R4.

- Edificabilidad: definida por ocupación y fondo edificable.
- Ocupación máxima : 75% en planta baja y alzadas.
- Parcela mínima :150 m2.
- Fondo edificable: definido por el retranqueo de 3 metros a lindero posterior.



GOBIERNO DE ARAGÓN

Departamento de Vertebración del
Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avenida de Ranillas nº 3 A, 2ª planta, of. 2j
50071 - Zaragoza

- Frente de fachada: 8 metros.
- Altura máxima: B+I (6,5 metros) para viviendas residenciales y B+II (12 metros) para edificaciones de carácter industrial.
- Densidad: 35 viv/Ha
- Espacios libres interiores: retranqueo de fachada para aparcamiento o muelle (no almacenaje de materiales o residuos). Sí se permite almacenaje en retranqueos laterales, posteriores o patios interiores de parcela.

Las parcelas que cambian de R3 a R4, se regulaban por el artículo 101 en cuanto a limitaciones de parcela, posición y volumen. En la calificación R3 se limita la altura a B+I (6,5 metros). Con el cambio de calificación se aumenta la posibilidad de construir a B+II (12 metros) para las edificaciones de carácter industrial en las parcelas afectadas quedando Baja+I (6.5) para viviendas residenciales.

Se redacta un nuevo artículo 106 de las NNUU: Condiciones estéticas.

Se refiere a las condiciones estéticas de cubiertas, fachadas, medianerías y huecos, así como condiciones de conservación y limpieza.

Para cubiertas y fachadas hace distinción entre edificaciones residenciales y no residenciales.

Las parcelas que cambian de R3 a R4, se regulaban por el artículo 103 en cuanto a condiciones estéticas. En la calificación R3 no se distinguen diferentes usos para el establecimiento de determinaciones. Con el cambio de calificación se establecen determinaciones específicas para uso residencia e industrial.

Se aporta un nuevo plano M-01 donde, además de delimitar las parcelas que cuentan con la nueva calificación, se grafía 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 en la tramitación del Plan General.

SÉPTIMO.- En cuanto a la valoración de la modificación por lo que respecta a la tramitación, cabe señalar que ésta se considera correcta, de conformidad con lo previsto en los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. La menor entidad del cambio propuesto no supone una



GOBIERNO DE ARAGÓN

Departamento de Vertebración del
Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avenida de Ranillas nº 3 A, 2ª planta, of. 2j
50071 - Zaragoza

alteración relevante de la ordenación estructural establecida en el PGOU, por lo que no se trata de un supuesto de revisión de planeamiento.

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).

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.

En relación con el contenido 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



GOBIERNO DE ARAGÓN

Departamento de Vertebración del
Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avenida de Ranillas nº 3 A, 2ª planta, of. 2j
50071 - Zaragoza

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.

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.

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

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.

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.

OCTAVO.- De acuerdo con los anteriores fundamentos de derecho, la Modificación del Plan General de Sabiñán se habrá de completar la siguiente documentación:

- Planos de PGOU actuales y modificados afectados por la modificación (PO 3 y PO 3.1)
- Corrección en la redacción del artículo 104 de la remisión a los artículos 11 y 13 por los artículos 13.1 y 13.2 .



GOBIERNO DE ARAGÓN

Departamento de Vertebración del
Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
Avenida de Ranillas nº 3 A, 2ª planta, of. 2j
50071 - Zaragoza

- Corrección del artículo 105, en su caso justificación del cumplimiento de los artículos 86.1 y 86.7 del TRLUA y regulación de la compatibilidad de usos dentro de la misma edificación haciendo referencia al uso almacén.
- Entrega de la documentación en formato digital editable y no editable.

Por todo lo expuesto anteriormente,

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

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.

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.

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

LA SECRETARIA DEL CPUZ
(Firmado electrónicamente al margen)
María Jesús Latorre Martín