

<b>TÍTULO</b>	<b>DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SABIÑÁN (ZARAGOZA)</b>	<b>EXPEDIENTE INAGA Nº</b>	
---------------	--	----------------------------	--

<b>ESTADO DEL INFORME POR CPNA</b>	Borrador	Fecha Comisión	Definitivo	<input checked="" type="checkbox"/>	Fecha Aprobación Pleno	20/6/2012
------------------------------------	----------	----------------	------------	-------------------------------------	------------------------	-----------

<b>TIPOLOGÍA DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO</b>	Informe preliminar (Art. 15.3) Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón	<input checked="" type="checkbox"/>	Estudio de Impacto Ambiental	<input type="checkbox"/>	Plan sectorial	<input type="checkbox"/>	Otros documentos	<input type="checkbox"/>
---	---	-------------------------------------	------------------------------	--------------------------	----------------	--------------------------	------------------	--------------------------

### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

- ↳ Municipio situado en la provincia de Zaragoza, en la margen derecha del río Jalón, integrado en la Comarca Comunidad de Calatayud. Cuenta con 793 habitantes, 779 en el núcleo de Sabiñán y 14 diseminados. La población municipal presenta una clara tendencia decreciente desde los años 30 del siglo XX, pese a una mínima recuperación a finales de la primera década del siglo XXI
- ↳ Comprende una superficie de 15,52 Km<sup>2</sup>, de los cuales la mayor parte corresponden a terrenos agrícolas que se reparten entre cultivos de secano (olivo, almendro y cerezo) y frutales en regadío, que junto con los viveros son los que ocupan mayor superficie. La parte occidental del municipio está ocupada por las elevaciones más relevantes como Los Pedrosos (1.111 m) y Almeno (1.302 m). El río Jalón y el Barranco de Transmont atraviesan el municipio de S a N.
- ↳ En cuanto a la vegetación, las formaciones de mayor interés corresponden a las riberas del río Jalón, limítrofe con el linde sur del municipio. Al mismo tiempo, dentro del término de Sabiñán concurren diversos tipos de hábitats naturales de interés, compuestos en su mayor parte por encina, carrasca y brezales con aliaga.
- ↳ Los aspectos mas significativos respecto a las categorías de suelo propuestas son:
  1. SUELO URBANO
 

La superficie total de suelo urbano se cifra en 260.202 m<sup>2</sup>, e incluye el Suelo **Urbano Consolidado** 232.353 m<sup>2</sup> y el **Suelo Urbano No Consolidado** (con 3 unidades de ejecución/sectores colindantes que suponen 27.849 m<sup>2</sup>):

    - UE/S-1: 11.652 m<sup>2</sup>.
    - UE/S-2: 9.290 m<sup>2</sup>.

- UE/S-3: 6.907 m<sup>2</sup>.

Las unidades de ejecución propuestas se han diseñado como sectores de pequeño tamaño, independientes en accesos y conexiones con la trama general, con el objeto de facilitar su desarrollo

## 2. SUELO URBANIZABLE

Se proponen dos zonas diferenciadas en función de los usos, distinguiendo entre **Suelo Urbanizable Delimitado de Uso Agroindustrial**, denominado Sector-2 (22.694 m<sup>2</sup>), en el que se prevé la creación de un Polígono Industrial de pequeñas dimensiones, acorde a las necesidades del municipio. Así como una bolsa de **Suelo Urbanizable no Delimitado de uso residencial** denominada "Área-1" Jarandillas (60.185 m<sup>2</sup>) situada junto al casco urbano y delimitada por el meandro del río Jalón, destinada a dotar al municipio de una zona de ensanche de la construcción con una densidad baja de edificación.

## 3. SUELO NO URBANIZABLE

El resto de los suelos que componen el término municipal tendrán esta condición, quedando preservados de su transformación urbanística. En el **Suelo no Urbanizable Especial** se incluyen los suelos con una especial protección en razón de su excepcional valor agrícola, paisajístico o ecológico. También merecen esta clasificación aquellos terrenos sobre los cuales existe un estudio que revela la peligrosidad inherente a la construcción de edificaciones con carácter permanente por el riesgo de avenidas y desbordamiento del cauce del río Jalón. Se han incluido dentro de esta clase cuatro zonificaciones diferentes: la zonificación de protección de cursos de agua, la de protección de montes, la de protección de hábitats y la de protección de ZEPA. Los terrenos comprendidos en la categoría de Suelo No Urbanizable Especial comprenden una superficie de 14.435.757 m<sup>2</sup>, que representan un 92,90% del total de la superficie del término municipal de Sabiñán. El resto del suelo queda clasificado como **Suelo No Urbanizable Genérico**.

- ↳ Además, el PGOU plantea aprovechar la intervención y la urbanización del SUND "Área-1" para desarrollar obras que permitan la integración del río Jalón en la trama urbana y en la red de espacios verdes del municipio, a través del tratamiento de sus riberas y la creación de paseos y zonas verdes a lo largo de su recorrido. Al mismo tiempo, se proyecta trasladar a este sector el equipamiento deportivo existente en el centro del casco urbano.
- ↳ El Plan justifica además el cumplimiento de la reserva mínima de espacios libres como establece el artículo 40.1.b) de la LUA, distinguiéndose los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y equipamiento, y servicios urbanos (saneamiento, abastecimiento, basuras, telefonía, etc.).
- ↳ De manera complementaria, el Plan propone diversas intervenciones en la trama urbana del casco histórico de Sabiñán con el fin de abrir los diferentes puntos terminales sin salida de la red viaria actual del casco, a las vías de entrada y salida del núcleo, así como ensanchar algunos puntos de acceso al centro de la población para facilitar la circulación de vehículos de cualquier tipo, permitiendo así las posibles obras de rehabilitación o construcción de nuevas viviendas en su interior y el acceso de ambulancias hasta la Residencia de Ancianos municipal situada en pleno centro.
- ↳ Según se indica en la memoria justificativa existe una creciente y continua demanda de vivienda por parte de los habitantes más jóvenes de la localidad que por falta de suelo urbano, y

carencia de usos terciarios, tienen que desplazarse a otros municipios. Estas necesidades de vivienda se cifran en 96 viviendas que según el Plan se verían cubiertas con el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado existente en la actualidad y que se pretende desarrollar inmediatamente.

- ↳ En el Informe de Sostenibilidad Ambiental se resumen como valores ambientales del municipio los siguientes:
  - ↳ Presencia de Hábitats de Interés Comunitario (3 hábitats, uno de ellos de carácter prioritario).
  - ↳ Zona de Especial Protección para las Aves: “Desfiladeros del río Jalón” ES0000299
  - ↳ Monte de Utilidad Pública: nº 70 “Serrezuela”.
  - ↳ Vías pecuarias: Cordel del Cubo, Cordel de Cañadilla y Vereda de Jumanda.
  - ↳ La totalidad del termino municipal de Sabiñán está incluido en el ámbito de aplicación del Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el águila-azor perdicera en Aragón, y se aprueba el Plan de recuperación y área crítica para la especie.

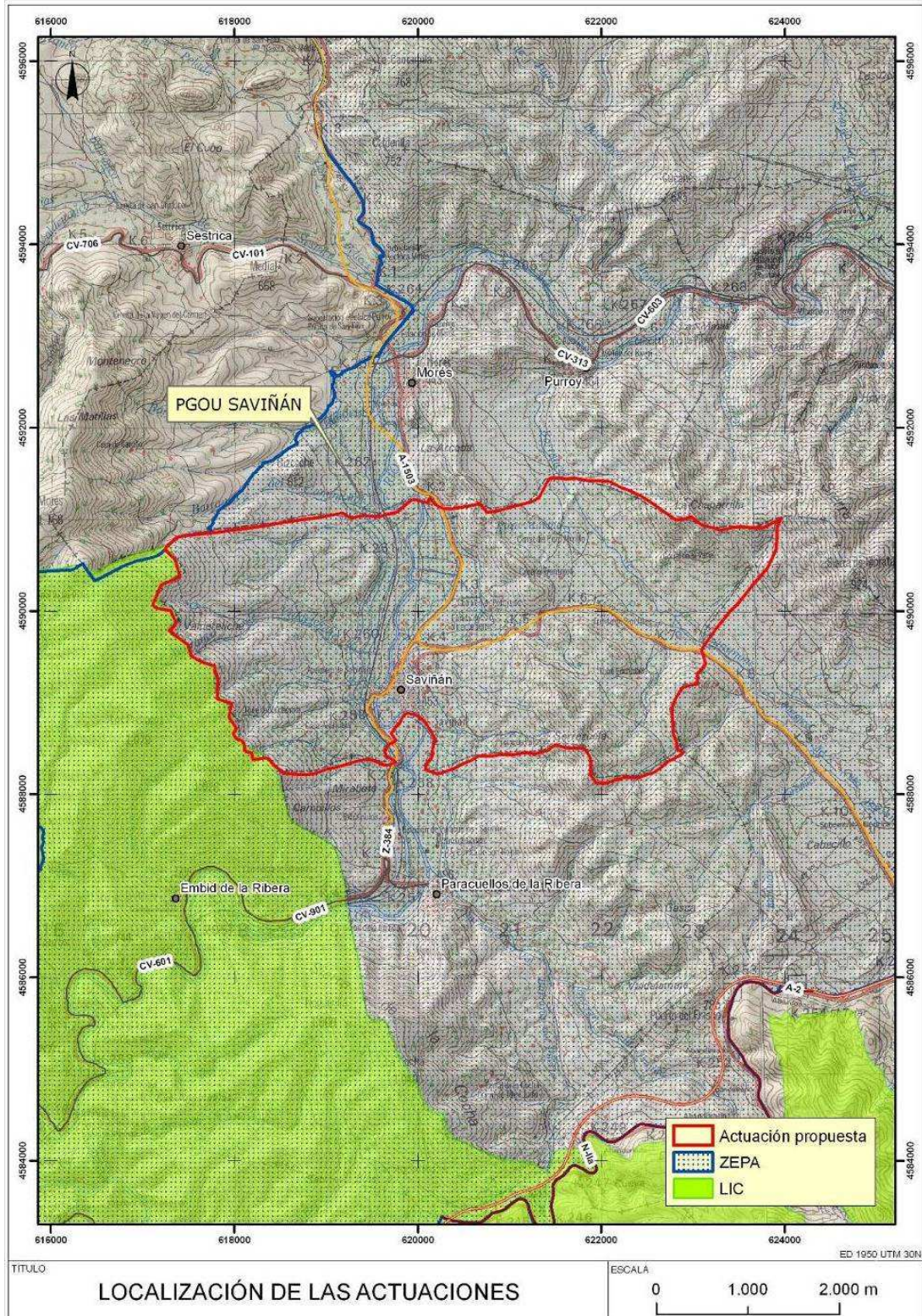
- ↳ Resumen de la propuesta:

Clase de suelo		Superficie (ha)	Porcentaje (%)
Suelo Urbano	Consolidado	22,290	1,44%
	No consolidado	2,788	0,18%
Suelo Urbanizable	Delimitado	2,255	0,15%
	No delimitado	6,410	0,41%
Suelo no Urbanizable	Genérico	78,579	5,06%
	Especial	1439,895	92,76%
Total		1552,220	100,00 %



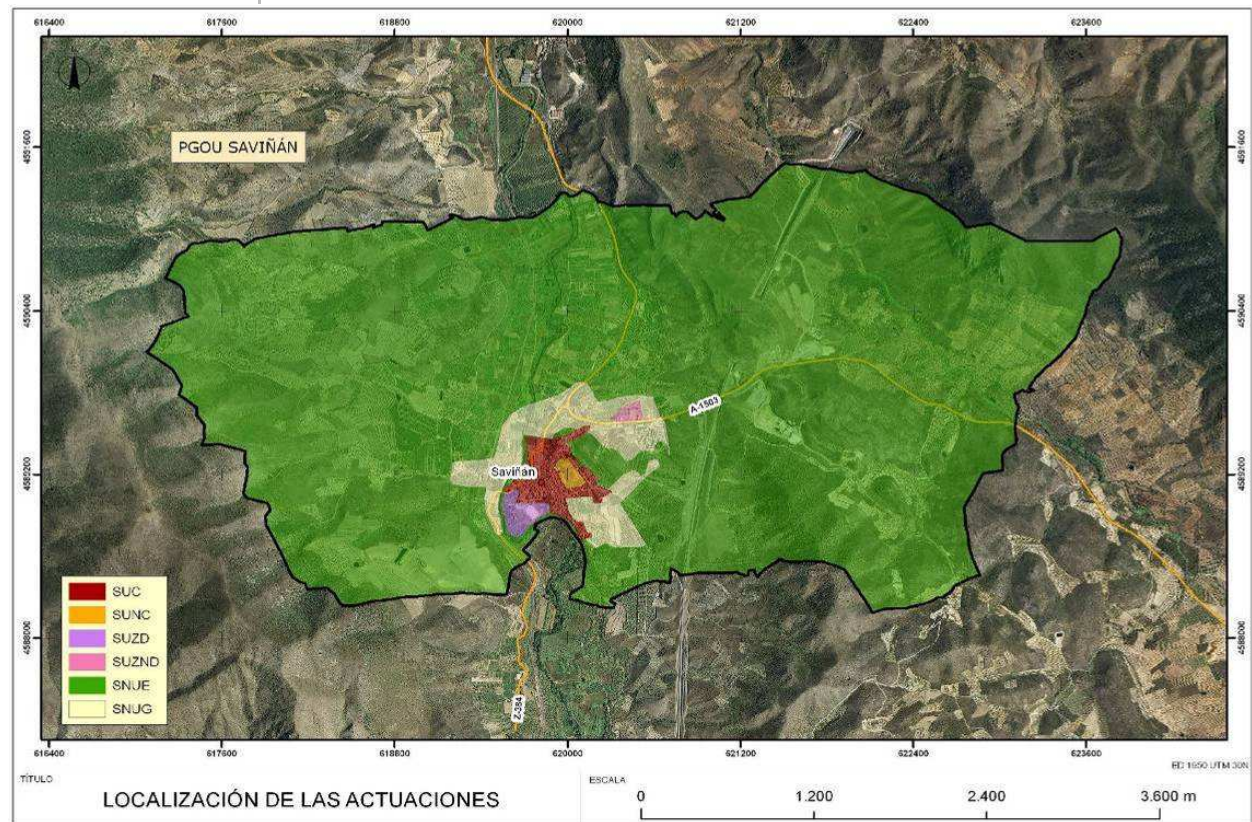
## CARTOGRAFÍA DEL PLANEAMIENTO

Plano general del municipio de Sabiñán en relación a los espacios de la Red Natura 2000

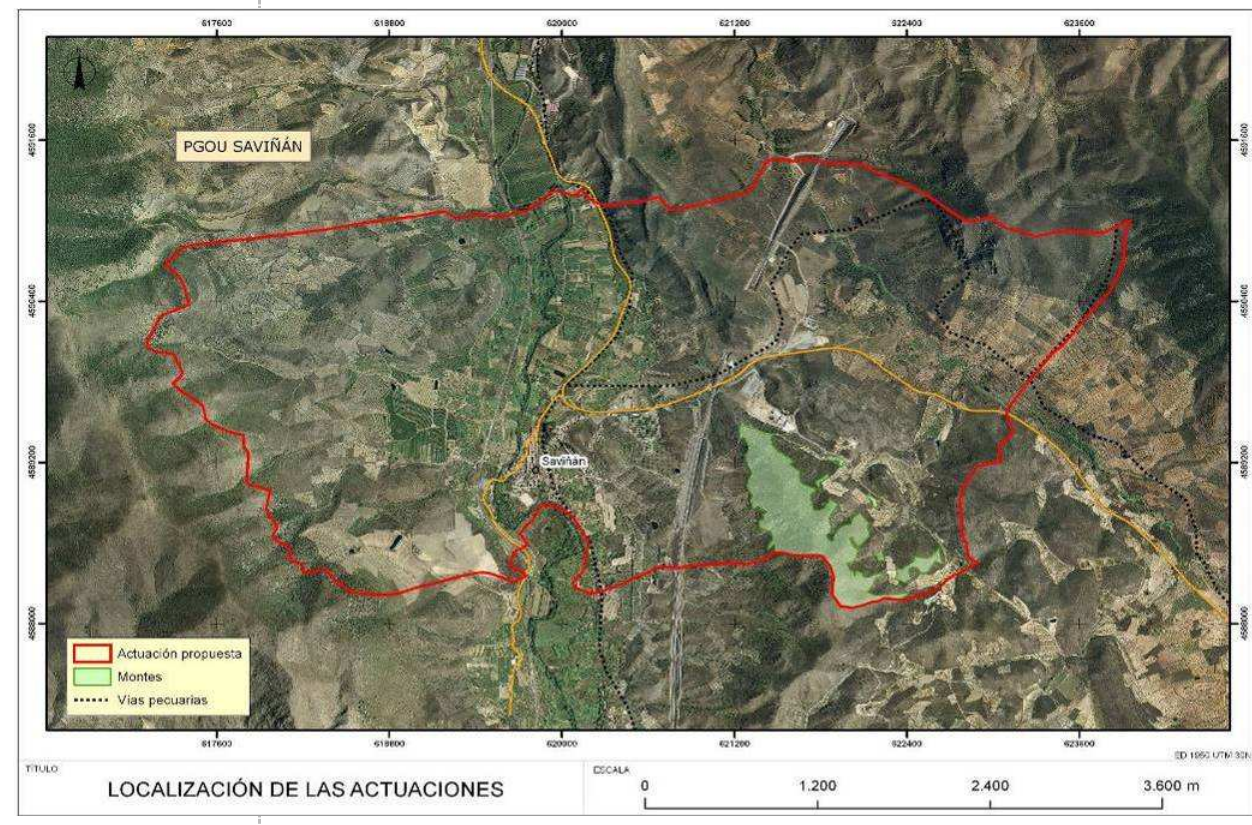




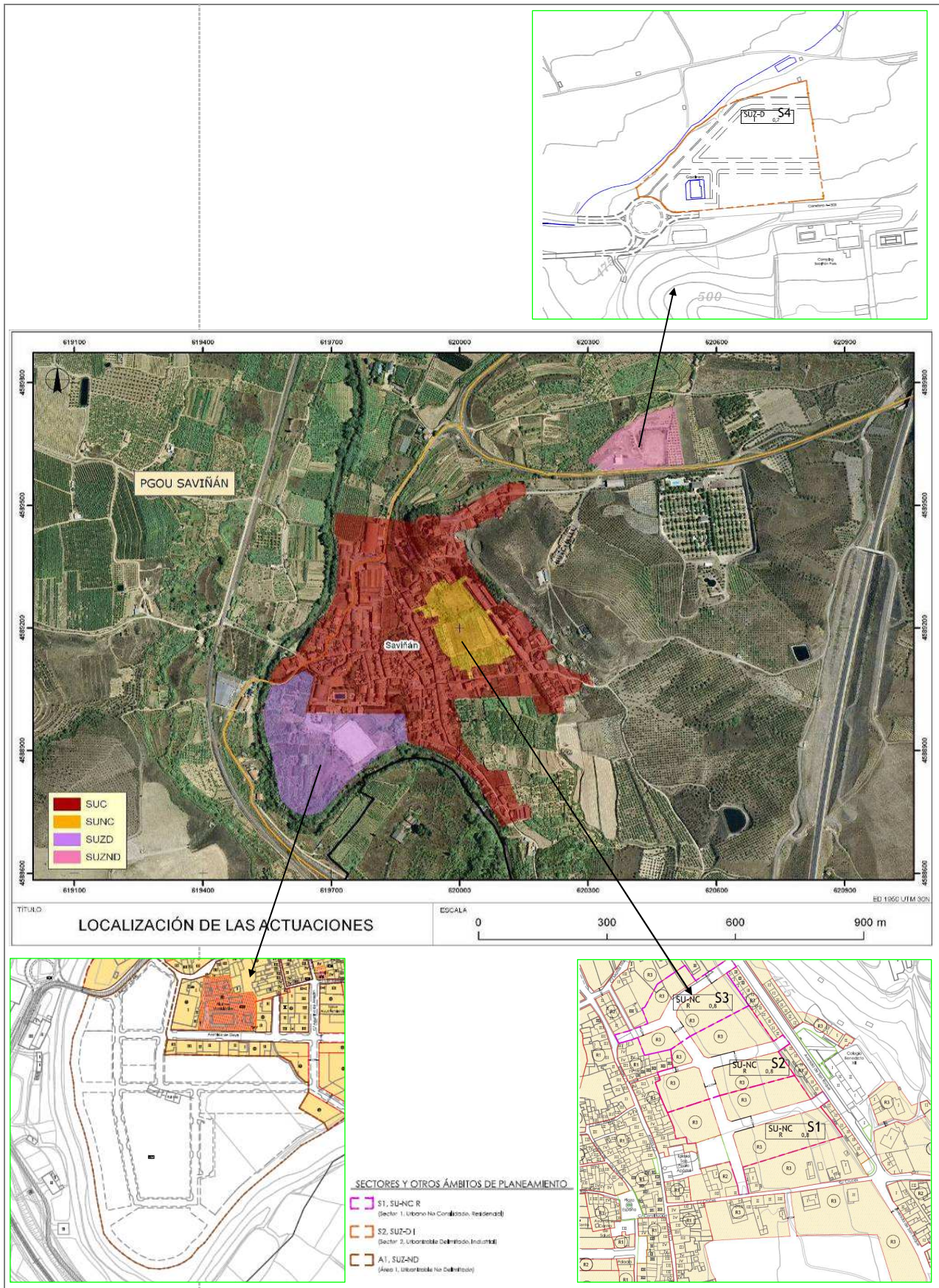
*Clasificaciones propuestas en el PGOU de Sabiñán.*

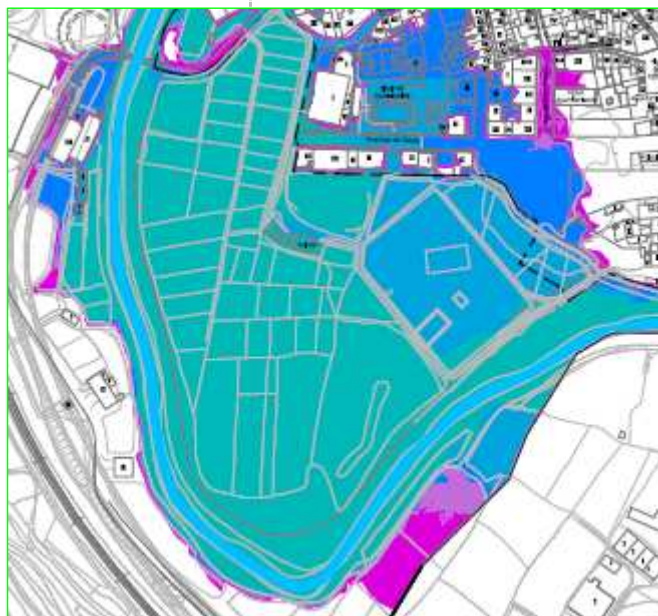


*Domínio publico forestal y pecuario en el municipio de Sabiñán.*









PERIÓDOS DE RETORNO

- 10 Años
- 25 Años
- 50 Años
- 100 Años
- 500 Años

Como se observa en el estudio de inundabilidad presentado, la totalidad de los suelos propuestos como Suelo Urbanizable no Delimitado de uso residencial denominado "Área-1" se verían afectados por la crecida con un periodo de retorno de 10 años

### RESUMEN AFECIONES AMBIENTALES POTENCIALES

- ↳ Las principales afecciones ambientales que se recogen en el Informe de Sostenibilidad Ambiental presentado, respecto a la clasificación propuesta son:
  - ↳ Modificación del paisaje
  - ↳ Cambio de los usos del suelo
  - ↳ Desaparición de hábitats de interés comunitario
- ↳ Las afecciones durante la ejecución de las obras de urbanización serán:
  - ↳ Alteración de la calidad del aire (polvo y ruido)
  - ↳ Eliminación de la vegetación
  - ↳ Afecciones de escasa entidad a la ZEPA "Desfiladeros del río Jalón" dada la escasa superficie que supone respecto al total (0,05%)
- ↳ De todos estos efectos ,cabe destacar los siguientes derivados de la ubicación del polígono industrial previsto y de las industrias que potencialmente se instalarán en este punto:
  - ↳ Alteración de la calidad del aire
  - ↳ Alteración de la calidad acústica
- ↳ El crecimiento propuesto como Suelo Urbanizable no Delimitado "Área-1" se propone en un meandro del río Jalón a su paso por la localidad, ocupando la propia ribera del río, hoy en estado seminatural, y una zona de huertos tradicionales ligada a la llanura de inundación del mismo, lo que supone por tanto un consumo de suelo agrícola tradicional de gran valor cultural y paisajístico y de un ecosistema natural.



## PROPUESTAS GENÉRICAS

- ↳ En el Plano de información “Usos del suelo PI-2” se utiliza el mismo color (amarillo) para referirse al Suelo No Urbanizable Genérico y al Suelo Urbanizable No Delimitado, lo que induce al error, por lo que se propone utilizar colores y/o tramas claramente diferenciables.
- ↳ Las necesidades de vivienda para garantizar la vivienda habitual y para satisfacer un mercado razonable de segunda vivienda, se justifican en las posibilidades de desarrollo de las Unidades de Ejecución de Suelo Urbanizable Consolidado y no en una demanda real existente. Cabe añadir que, a la vista de la regresión poblacional del municipio y el escaso crecimiento vegetativo de los últimos años, se deberán justificar y adecuar los crecimientos urbanos a lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, evitando los consumos innecesarios de recursos naturales, y en particular, de suelo, de modo que siga una estrategia de sostenibilidad urbana.
- ↳ Se recomienda justificar la demanda de suelo urbanizable delimitado de uso industrial mediante un inventario de las posibles empresas ubicadas dentro del casco urbano que podrían trasladar al nuevo polígono, o las demandas de nuevas implantaciones recibidas por el ayuntamiento y con base en ello desarrollar una propuesta de reserva de suelos industriales justificada y ajustada a las necesidades reales.
- ↳ Dado que el Ayuntamiento de Sabiñán reconoce su reducida capacidad económica para realizar las inversiones propuestas y que por tanto deberán acometerse por fases, mediante inversiones extraordinarias desde el sector público, Administración Municipal, Comarcal, Autonómica o Estatal, o del sector privado, el Consejo considera necesario la redacción de un estudio económico y de viabilidad de la propuesta, así como un horizonte temporal para cada una de las actuaciones, con el fin de racionalizar el desarrollo y se evite, por ejemplo, una urbanización temprana de zonas que no van a ocuparse a corto plazo y su consiguiente degradación.
- ↳ Se debe dar mayor importancia al paisaje en la planificación del territorio, recogiendo lo establecido en el Convenio Europeo del Paisaje, adoptado en Florencia (Italia) por el Consejo de Europa en octubre del año 2000, en vigor desde el 1 de marzo de 2004. Se debe entender el paisaje en su doble condición como recurso para la actividad económica por su vinculación a los valores culturales, ecológicos y ambientales, y como elemento vinculado a la calidad de vida y al entorno del ciudadano. Por ello debe ser integrado en la ordenación territorial y el planeamiento urbanístico. A este respecto, se recomienda durante el proceso de elaboración y tramitación del PGOU y dentro de la información que se transmita a los habitantes del municipio, la elaboración de montajes fotográficos o recreaciones gráficas que permitan visualizar cómo van a integrarse las actuaciones previstas en el paisaje urbano actual.
- ↳ El Informe de Sostenibilidad Ambiental no ha identificado entre los impactos derivados de la clasificación propuesta, aspectos importantes como puedan ser:
  - Alteración de la calidad de las aguas.
  - Incremento de los procesos erosivos.
  - Riesgo manifiesto de inundación en el caso de una crecida ordinaria del río Jalón.



- Aumento del consumo de recursos.
- Pérdida de calidad paisajística.
- Pérdida del carácter rural.

↳ Se deberían estudiar con mayor detalle aspectos como:

- Realizar una estimación de las futuras demandas de recursos hídricos para los usos residencial e industrial, contemplando los adecuados sistemas de abastecimiento y saneamiento de aguas. Asimismo, se deberán estudiar los sistemas de gestión de residuos necesarios para responder a las exigencias de las nuevas zonas de crecimiento.
- Estudio de movilidad en relación a la ubicación planteada para el Suelo Urbanizable de uso Industrial,
- Otras cuestiones como: eliminación de barreras arquitectónicas, uso de energías renovables, proximidad y correcto dimensionado de las prestaciones sociales y servicios (equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, culturales, espacios verdes, etc.), problemas de movilidad, coste energético, sistemas de transporte público colectivo y ecológico...

#### PROPUESTAS ESPECÍFICAS

- ↳ Realizar un **estudio de paisaje** que permita conocer cómo afectará el desarrollo urbanístico previsto al núcleo actual y su visibilidad desde la carretera A-1503.
- ↳ Respecto del modelo planteado es necesario justificar una adecuada coherencia entre la planificación urbanística y los objetivos propuestos. En esta línea, no se plantea ni justifica la secuencia lógica de desarrollo territorial y urbanístico de las diferentes unidades, sectores, áreas y sistemas generales en las que se estructura el modelo propuesto: es necesario que se diferencie los ámbitos de crecimiento planteados en función de los objetivos propuestos, aquéllos que son prioritarios de los que no, y completar estas previsiones mediante criterios detallados. En particular, se debería justificar adecuadamente la demanda de viviendas en función al suelo clasificado.
- ↳ Deberá realizarse un estudio económico sobre el impacto de la actuación de las haciendas públicas. A tal efecto se tendrá en cuenta la “Guía Metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica”, de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, a disposición en la página Web: <http://siu.vivienda.es/portal/documentos/GuiaISE/index.html>.
- ↳ La naturaleza del suelo donde se plantea el desarrollo del Suelo Urbanizable no Delimitado de uso residencial denominado “Área-1”, es más adecuada su clasificación como suelo no urbanizable preservándolo de la urbanización.
- ↳ Se propone aprovechar el nuevo instrumento de planeamiento urbano del municipio para que se delimite una franja de protección en torno a la ZEPA, clasificada como suelo no urbanizable

especial, en la que se definan detalladamente los usos permitidos, prohibidos, regímenes de aprovechamiento, etc.

- ↳ Existe en el término municipal una superficie importante de terrenos destinada a viveros sobre los que podría plantearse una regulación específica por las particularidades de este uso del suelo, de características diferentes a las de un polígono industrial.
- ↳ Se deberían incorporar, en el plan presentado, objetivos, medidas y disposiciones concretas que prevean e impulsen de forma adecuada las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación del tejido urbano existente, así como la mejora de la calidad del suelo consolidado a través de la edificación o utilización de los solares no edificados.
- ↳ En relación con el punto anterior, sería aconsejable realizar un estudio de los terrenos incluidos en el suelo urbano consolidado que no se encuentran edificados y que tampoco se encuentran incluidos en unidades de ejecución.
- ↳ Del mismo modo, desde el Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón se propone que se incorpore **el río Jalón** como elemento estructurante del modelo de desarrollo urbanístico propuesto, y que el planeamiento busque su potenciación con el fin de mejorar su aprovechamiento como recurso turístico y por tanto como elemento generador de riqueza, mediante la creación de paseos peatonales, una vía cicloturista, miradores, etc.
- ↳ Para evitar el **impacto acústico y visual** del polígono industrial se deberían evaluar la creación de una pantalla vegetal en torno a los suelos industriales con el fin de favorecer su integración paisajística y su función como aislamiento acústico. En cualquier caso, el Plan deberá adecuarse a los parámetros y directrices en materia de ruido previstos en la Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica de Aragón.
- ↳ Respecto a la **depuración de las aguas residuales urbanas**, deberá verificarse el correcto funcionamiento de la depuradora actual y analizar si se encuentra correctamente dimensionada para las previsiones de crecimiento de población planteadas en el Plan, de cara a adecuarla a las nuevas necesidades.
- ↳ Respecto a la **depuración de aguas residuales de origen industrial**, provenientes del futuro desarrollo de Suelo Urbanizable de uso Industrial previsto, deberían valorarse las necesidades del mismo en función de las actividades industriales que se puedan llegar a instalar, y en caso de ser necesario, dado el volumen o la peligrosidad de los efluentes, cuente con su propio sistema de depuración de aguas, incorporando las mejores técnicas disponibles existentes en la depuración de aguas industriales.
- ↳ Se deberá potenciar la utilización de **fuentes de energía renovables**, de conformidad con lo que establece el Código Técnico de la Edificación, sobre la obligación de incorporar criterios de sostenibilidad y eficiencia energética en los edificios de nueva construcción o en aquellos que se vayan a rehabilitar. Por ejemplo, aprovechamiento del sol para la generación de energía fotovoltaica y termoeléctrica, etc. Cabe sugerir que se incluya en el PGOU la redacción de ordenanzas municipales de eficiencia y ahorro, tanto en materia de agua como de energía y residuos.



- ↳ Se deberá establecer un **plan de vigilancia ambiental** de las **medidas correctoras** propuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental que garantice que las obras se realicen con el menor impacto ambiental posible.
- ↳ Prever en la construcción de viviendas un **sistema abierto, continuo y permeable** de calles y zonas para el uso público, evitando urbanizaciones cerradas y aisladas respecto al núcleo existente.

#### RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PROPUESTAS DEL DICTAMEN

- ↳ El PGOU presenta unas propuestas de suelo urbanizable industrial y de suelo urbano no consolidado, situada en el propio casco urbano actual o en el entorno más inmediato, siguiendo un criterio de ciudad compacta, que parece adecuada, aunque deberá ejecutarse de forma progresiva en función de las demandas reales existentes.
- ↳ La propuesta de suelo no urbanizable especial en sus diferentes modalidades parece adecuada, al incluir los espacios de mayor valor ambiental del municipio. Además, se 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.

Zaragoza, a 20 de junio de 2012

**EL PRESIDENTE DE CONSEJO**

**EL SECRETARIO DEL CONSEJO**

Fdo.: Joaquín Guerrero Peyrona

Fdo.: Raúl Alberto Velasco Gómez