



RESOLUCIÓN de 28 de febrero de 2020, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se decide no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria el Plan Especial del Área de Intervención F-61-5 (Entorno de Pikolín) del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (Zaragoza), promovido por Iberebro, S.A. y tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza, y se emite el informe ambiental estratégico. (Número Expte. INAGA 500201/71A/2019/10991).

Tipo de procedimiento: Evaluación ambiental estratégica simplificada para determinar si el presente Plan Especial debe ser sometido a una evaluación ambiental estratégica ordinaria de acuerdo con el artículo 12.3.a) de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en su redacción según la Ley 2/2016, de 28 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón por la que se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica simplificada los instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2, cuando el planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.

Tramitación: Ayuntamiento de Zaragoza.

Tipo de plan: Plan Especial del Área de Intervención F-61-5 (Entorno de Pikolín) del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Zaragoza (Zaragoza).

Descripción básica:

El presente Plan especial de Reforma Interior contiene la ordenación detallada del Sector único que incluye el área F-61-5, que se corresponde con la ordenación ejecutada del Plan Especial de Área H-61-5, al que sustituye conforme a lo previsto en la Modificación Aislada del PGOU número 171, que cambia la calificación de Zona H del Área H-61-5 a Zona F del Área F-61-5, a los efectos del cambio de uso, y de la consolidación de la urbanización y edificación ejecutadas en el área. Se mantiene en el Plan Especial del Área F-61-5 idénticas condiciones de aprovechamiento y cesión de suelo para viario y zonas verdes que en el Plan Especial del Área H-61-5, de conformidad con las condiciones de la ficha del Área F-61-5 de la Modificación Aislada del PGOU.

Con la ordenación de este Plan Especial se mantiene el objetivo de la renovación de la tipología de uso industrial preexistente, al haberse ejecutado ya el derribo de las construcciones y traslado de las instalaciones de Pikolín a la Plataforma Logística PLAZA, y la implantación de edificaciones de tipología comercial y terciario recreativo, admitidos en la Zona F, que se considera, resultan usos más adecuados en la actualidad a esta pieza urbana, obteniendo con ello nuevos espacios dotacionales públicos de cesión viaria y de zona verde. El presente Plan Especial tiene acceso directo desde la Autovía de Logroño mediante una vía colectora acondicionada a tal fin, que mejora sustancialmente su accesibilidad, ordena la circulación peatonal y rodada interior, la dotación propia de estacionamientos y servicios comunes, así como la localización y superficie de las manzanas de los usos productivos terciarios a implantar.

Se indica que la ordenación propuesta integra la edificación ejecutada al amparo de la Licencia concedida con fecha 19 de junio de 2014 para el Proyecto Básico y de Ejecución y Actividad Clasificada de "Nave de Exposición y Venta de Materiales de construcción, maquinaria y bricolaje", que contó con licencia ambiental para actividad clasificada (Número Expte. INAGA 500304/73A/2014/05208), conforme a lo previsto en el PGOU de Zaragoza, y resulta compatible con la ordenación de las edificaciones ejecutadas, las licencias urbanísticas y de actividad otorgadas y las licencias en tramitación.

La superficie del ámbito es de 184.175 m² y se encuentra conformado por 11 fincas registrales, siendo Kiro Iberia, S.A. del Grupo Iberebro la propietaria de la totalidad de la superficie privada del sector. La edificabilidad bruta del suelo es de 0,456 m²/m², el aprovechamiento medio del sector 0,456 m²/m², altura máxima 20 m, aprovechamiento municipal 5.427,81 m², cesión viaria 43.089 m² y cesión zona verde 12.735 m², siendo las cesiones totales de 55.824 m² (30,31%).

Las zonas verdes se localizan en dos zonas concretas, una banda longitudinal al norte y dos áreas ajardinadas ubicados al sur. La primera se corresponde con un parque lineal paralelo al trazado de la línea del ferrocarril que sirve de colchón visual entre esta y el sector, y las otras dos áreas, en las inmediaciones de la carretera de Logroño, coincidiendo con los accesos principales al sector. Se propone la plantación de arbolado (un árbol por cada 30 m² de superficie del sistema) y espacio para carril bici que discurre paralelo a la zona verde ubicada al norte.



La previsión de aparcamientos según el diseño propuesto se estima en 428 plazas. La superficie de las 6 manzanas planificadas varía entre un mínimo de 786 m² para la M6 hasta 50.739 m² para la M1.

Los usos terciarios contemplados están divididos en 10 categorías siendo:

- 1 Categoría. Materiales de construcción, maquinaria y bricolaje.
- 2 Categoría. Automoción y motor.
- 3 Categoría. Muebles en general y equipamientos del hogar.
- 4 Categoría. Deporte y artículos asociados.
- 5 Categoría. Locales de negocios y servicios personales.
- 6 Categoría. Hostelería.
- 7 Categoría. Ocio, esparcimiento y espectáculos.
- 8 Categoría. Equipamiento personal.
- 9 Categoría. Imagen, sonido e informática.
- 10 Categoría. Juguetes.

Actualmente existen en el área edificaciones en proceso de construcción en la parcela denominada M1 donde se han levantado unos torreones de mayor altura dentro de la calle interior abierta que conforma un recorrido peatonal; edificaciones en funcionamiento con licencia de actividad (empresa Bauhaus); infraestructuras existentes realizadas en ejecución del Proyecto de Urbanización del Área H-61-5 con final de obra. La zona cuenta con red de abastecimiento, saneamiento, redes eléctricas, red de telecomunicaciones y de distribución de gas.

En el marco del sector ha sido aprobado el proyecto de desvío de la acequia de La Almozara que atravesaba el sector de este a oeste, y el proyecto de conexión del canal de desvío de la acequia de La Almozara con acequia de Mesones cuyas obras, ubicadas fuera del sector, se realizaron en paralelo a las del desvío de la acequia.

La red de distribución de agua consta de un ramal de diámetro 300 mm que conecta con la red de diámetro 600 mm que discurre en el norte del sector bajo el camino Torre Condesa y la red de diámetro 300 mm que discurre bajo la vía de servicio de la Carretera de Logroño. Se ejecuta un ramal de diámetro 300 mm con tubería de fundición dúctil paralelamente a la red de 600 mm indicada para crear un anillo perimetral al sector, de redes de abastecimiento de diámetro 300 mm debidamente conectadas a las redes principales existentes del norte y sur del sector permitiendo garantizar el suministro desde al menos 2 redes y garantizando el abastecimiento en caso de alguna avería evitando afectar a otros usuarios de la red durante las diferentes obras de urbanización. A partir de estas redes principales se contará con una malla de distribución de 150 mm de sección. Las tuberías serán de fundición dúctil según las características definidas por los pliegos de prescripciones técnicas municipales a excepción de los tramos que discurren próximos a zonas afectadas por fenómenos de subsidencia donde se proyecta una red de abastecimiento con tubería de polietileno PEHD PN10 por su mayor flexibilidad y comportamiento frente a un asiento del terreno. Esta red se ha diseñado de forma que discurra evitando, en la medida de lo posible, las zonas activas de subsidencia. Asimismo, se indica que la toma de agua desde la red municipal se ubica mayoritariamente fuera de las zonas definidas de medio y alto riesgo o con las medidas de carácter técnico y constructivo necesarias para no producir fugas de agua y que contarán con un contador totalizador, a partir del cual discurrirán las instalaciones interiores de carácter privado.

Se indica que la red de abastecimiento a Casetas, de diámetro 1000 mm, que actualmente discurre por el interior de la factoría de Pikolín se mantiene en su posición original, de modo que la ordenación se ha adaptado al trazado existente de la red de abastecimiento retranqueando los límites de la edificación 3 m a la red de abastecimiento.

Respecto a la red de saneamiento en el proyecto de urbanización del sector H-61-5 se recalculó la dimensión del colector existente planteando un sistema unitario de saneamiento que discurre bajo los viales del sector y acometerá al pozo del colector existente en el extremo noroeste del mismo, sin prever el aumento de los caudales de vertido ya aprobado. La red interior de saneamiento se ha proyectado para que mayoritariamente evite discurrir por zonas activas de subsidencia, diseñando las canalizaciones próximas a las zonas de riesgos con tubos de PVC con junta elástica y sobre cama de gravilla.

Para el suministro de energía eléctrica se dispondrá de un anillo interior subterráneo de media tensión (15kV) al que se conectarán en el futuro los diferentes centros de transformación de compañía o abonado, siendo alimentado dicho anillo de la línea existente aérea de 15kV una vez desviada y soterrada según especificaciones de la compañía suministradora. El suministro de servicio de telecomunicaciones se realizará a través de canalizaciones actualmente disponibles. La red de suministro de gas se plantea con tuberías de polietileno y aco-



medidas a cada una de las parcelas, partiendo de la estación reguladora RM ubicada en la parcela de infraestructuras.

El sistema de actuación urbanística del sector será de gestión indirecta por compensación, correspondiendo al propietario único del área ejercitar la iniciativa en el sistema de compensación, según lo previsto en el artículo 151 TRLUA, aportar los terrenos de cesión obligatoria, y realizar a su costa la urbanización.

Se plantean dos alternativas, la alternativa 0, se corresponde con la situación actual, que con el Plan Especial del Área H-61-5, actualmente vigente pero anulado por sentencia judicial no firme, se ha procedido al derribo de la totalidad de las instalaciones industriales del Área, se han ejecutado completamente sus obra de urbanización, y se han otorgado licencias urbanísticas de edificación y actividad en todas las manzanas, encontrándose actualmente en avanzado estado de ejecución las obras de las edificaciones de tipología comercial y terciaria recreativa, con condición “de facto” de suelo urbano consolidado. La alternativa 1, con el Plan Especial del Área F-61-5, tras el cambio de zonificación H a F del Área 61-5, previsto en la modificación aislada número 171, se consolida la urbanización y edificación ejecutada en el Área, ya que su ordenación detallada se corresponde con la ordenación contenida en el PE H-61-5, sin que conlleve ninguna afección a dichas obras de urbanización y edificación realizadas, ni a las licencias urbanísticas otorgadas o en trámite, tratando de completar su desarrollo edificatorio, y evitar el riesgo ambiental de que las obras de edificación quedaran inacabadas. Además, al ubicarse el ámbito, próximo a zonas urbanas y tener una buena accesibilidad con el centro urbano de Zaragoza, permitirá dotar de distintos servicios comerciales a los residentes cercanos y visitantes de la zona a través de las zonas verdes y espacios libres, sistema local público viario, plantación de arbolado, carril bici, y aparcamientos.

Se incluye una caracterización de la situación del medio ambiente incluyendo clima, vegetación y fauna, geología, hidrogeología, hidrología superficial, patrimonio cultural y vías pecuarias, inundabilidad y otros riesgos ambientales. Asimismo, se incluye apartado relativo a los efectos ambientales previsibles, y una serie de medias para compensar efectos negativos sobre el medio ambiente y territorio.

Se indica que la oportunidad y conveniencia del Plan Especial del Área F-61-5, al igual que el Plan Especial del Área H-61-5, viene justificada por el objetivo de la reordenación del área para la incorporación de usos productivos terciarios en sustitución de los usos industriales anteriores por el traslado de la empresa Pikolín a la Plataforma Logística “Plaza”. El interés público que ratifica la oportunidad y conveniencia de la formulación del Plan Especial de Reforma Interior del Área F-61-5, viene recogido en el acuerdo suscrito el 16 de abril de 2008 entre el Ayuntamiento y el Grupo Pikolín-Iberebro con objeto de introducir nuevos usos productivos terciarios en dicha Área y proceder a desarrollar su gestión urbanística y renovación de la urbanización, así como el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza del PE del Área H-61-5, reconociendo la idoneidad del Área para la ubicación de las tipologías edificatorias y de uso previstas, específicas y singulares, que no resulten idóneas para su implantación en el tejido urbano residencial, y conforme se acreditó en los estudios aportados del impacto comercial de la actuación en el expediente del Área H-61-5.

Respecto a los efectos ambientales previsibles se indica que no existen afecciones ambientales significativas que condicionen el desarrollo de la futura actuación, ni se prevé que la ordenación propuesta conlleve efectos negativos sobre el medio ambiente, puesto que los usos, actividades y edificabilidades establecidas en el Plan Especial ya están establecidos y desarrollados ampliamente. Dentro de los posibles efectos se valora la afección sobre zonas protegidas cercanas, como el LIC o el PORN asociados a los sotos y mejanas del río Ebro considerando los efectos en todo caso menores con el uso terciario respecto del industrial; a nivel paisajístico, se considera un uso más concordante con el entorno de suelo urbano consolidado donde se ubican distintos establecimientos comerciales; y a nivel social y económico se valora el efecto como positivo aumentando el empleo de la zona y dotando de distintos servicios, principalmente de ocio, a las zonas urbanas más próximas. Se concluye que el cambio en la zonificación que se pretende llevar a cabo supone una mejora ambiental, paisajística, social y económica, y que está en consonancia con los desarrollos y actividades que actualmente se llevan a cabo en el área 61-5 el PGOUZ.

Las medidas propuestas para la fase de diseño, construcción y explotación son de carácter genérico y están relacionadas con el control de la contaminación lumínica, la integración paisajística, el consumo de agua a través de la reducción de las necesidades de riego con especies vegetales adaptadas al clima, la contratación de suministradores que ofrezcan garantías de una correcta gestión medioambiental, la limitación de las afecciones superficiales a las zonas estrictamente necesarias y proceder en su caso al jalonamiento de los lí-



mites de obra, el control del ruido evitando el trabajo nocturno, o la inclusión de medidas para el control de vertidos o derrames accidentales de aceites o combustibles.

Respecto a los riesgos se descartan los riesgos de inundación tras un análisis de las láminas de inundación para los diferentes periodos de avenida del río Ebro. En relación con los riesgos geológicos no se identifican ni se analizan en el documento ambiental no reconociendo el riesgo geológico por colapso ni la existencia de dolinas, que sin embargo se estudian ampliamente en los documentos urbanísticos y en los estudios geotécnicos y sísmicos realizados para definir estas zonas de debilidad en el terreno y a partir de los cuales se establecen medidas específicas para minimizar sus efectos a largo plazo.

El análisis de los efectos carece de un estudio de repercusiones del cambio de uso sobre la movilidad de la zona, sobre las emisiones a la atmósfera teniendo en cuenta que dichos usos potencian el uso del vehículo privado que en horas concretas puede generar problemas de embotellamiento, o a nivel social por sus efectos sobre el pequeño comercio. Tampoco se incorporan en el análisis ambiental situaciones preexistentes de otras áreas comerciales desarrolladas recientemente en el extrarradio del núcleo urbano que se constata están generando nuevas afecciones en su radio de acción y grandes impactos sobre la movilidad y la contaminación.

Documentación presentada:

Documento ambiental y documentación urbanística del Plan Especial del Área F-61-5 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Fecha de presentación: 22 de octubre de 2019.

Proceso de consultas e información pública:

El 3 de diciembre de 2019 se inicia el proceso de consultas y se publica para la adopción de la resolución.

Administraciones e instituciones consultadas.

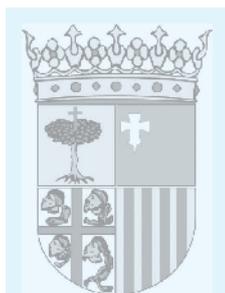
- Agencia de Medio Ambiente y Sostenibilidad del Ayuntamiento de Zaragoza.
- Diputación Provincial de Zaragoza.
- Dirección General de Cultura y Patrimonio.
- Dirección General de Ordenación del Territorio.
- Confederación Hidrográfica del Ebro.
- Consejo de Protección de la Naturaleza.
- Asociación Naturalista de Aragón (Ansar).
- Sociedad Española de Ornitología (SEO/BirdLife).
- Ecologistas en Acción - Ecofontaneros.

Anuncio en el "Boletín Oficial de Aragón", número 243, de 16 de diciembre de 2019, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por el que se pone en público conocimiento la tramitación del procedimiento administrativo de consultas previas de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial del Área de Intervención F-61-5 (entorno Pikolín) del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en el término municipal de Zaragoza promovido por Iberebro, S.A. y tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza.

Transcurrido el plazo de consultas e información pública se han recibido las siguientes respuestas al Plan Especial solicitado:

- Dirección General de Patrimonio Cultural, informa que analizada la documentación y examinada el área afectada por el proyecto y habiendo consultado los datos existentes en la carta Paleontológica y Arqueológica de Aragón, no se conoce patrimonio que se vea afectado por el mismo, no siendo necesaria la adopción de medidas concretas en la materia. Advierte, no obstante, que, si en el transcurso de los trabajos se produjera el hallazgo de restos paleontológicos o arqueológicos, deberá comunicarse de forma inmediata a la Dirección General de Cultura y Patrimonio para su correcta documentación y tratamiento.

- Dirección General de Carreteras- Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, considera adecuada la información aportada, ya que se tienen en consideración tanto la legislación sectorial de carreras aplicable como las posibles afecciones a la Red de Carreteras del Estado en lo relativo a sus zonas de afección, accesos y conservación, no considerando necesario someter el proyecto al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria. Asimismo, se recomienda que el entorno pase a denominarse "Polígono El Portazgo-Torre Villaje" o viceversa, y que en trámites posteriores el promotor solicite a la Demarcación el análisis de la conveniencia de colocar señalización de destino en el tramo de la N-232 desde el que se accede al Área objeto de Plan Especial.



Ubicación:

El Plan Especial del Área F-61-5 se sitúa al oeste del núcleo urbano de Zaragoza, en el polígono industrial de El Portazgo junto a la carretera de Logroño N-232 y frente a la urbanización Colonia de San Lamberto. Las coordenadas UTM 30 (ETRS89) del ámbito del Plan Especial 670.439 / 4.615.829.

Caracterización de la ubicación:

Entorno urbano en el polígono industrial El Portazgo, limitando con suelos edificados clasificados como suelo urbano y vías de comunicación, salvo el límite norte de uso agrícola de regadío clasificado como suelo no urbanizable especial de huerta, que se corresponde con terrenos inundables para la avenida de 500 años para el río Ebro.

En la zona de actuación parte de las naves han sido transformadas para uso comercial y aparcamiento en superficie desde hace varios años (Bauhaus-Zaragoza) contando con licencia de actividad, además de existir algunas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, redes eléctricas, telecomunicaciones o redes de gas.

Geológicamente el ámbito del plan se emplaza sobre terrazas del río Ebro (T-2), compuestas por gravas permeables por porosidad intergranular donde el drenaje se produce por percolación, y que se asientan sobre sustrato terciario formado por yesos que pueden ser permeables por disolución. El nivel freático se sitúa sobre la cota 199 msnm, lo que supone una profundidad de 5-6 m por debajo de la cota actual del terreno en la zona urbanizada (204 m), con oscilaciones del nivel freático de 2 m y que puede llegar de manera excepcional a 4-5 m. El Área F-61-5 se sitúa fuera de áreas inundables con periodo de retorno T10 y T500 del río Ebro, salvo una pequeña zona de afección para T500, debido a las infraestructuras viarias existentes que hacen barrera por su zona norte, lo que permite que la lámina pueda acceder al interior de las instalaciones. Respecto al riesgo de colapso se detectan en el ámbito dos zonas activas de subsidencia reciente, en el centro nororiental y en la zona sureste, parcialmente sobre la zona de aparcamiento exterior del establecimiento comercial existente. En la zonificación propuesta se delimitan las zonas activas y la línea de seguridad situada a 15 m de distancia de las dolinas identificadas.

El ámbito de la modificación tratándose de una zona urbana, no afecta al ámbito de la Red Natura 2000, Espacios Naturales Protegidos o Planes de Ordenación de los Recursos Naturales. Tampoco afecta al dominio público forestal ni al pecuario.

Potenciales impactos del desarrollo de la modificación y valoración.

- Afección sobre la biodiversidad. Valoración: impacto bajo. La modificación consiste en el cambio de uso de una zona industrial que ha perdido su funcionalidad por traslado de la empresa, de modo que los valores ambientales en dicha zona urbanizada son inexistentes. La zona verde con que cuenta el área en el límite norte se mantendrá en dicha ubicación por lo que no se verá mermada. A ello se le unirán dos pequeñas áreas en la zona sur que se pretenden acondicionar con especies que tengan escasos requerimientos hídricos, lo cual es apropiado para la zona por su adaptación al medio y por reducir los efectos del riego sobre la disolución del sustrato subyacente.

- Afección sobre el cambio del uso de suelo. Valoración: impacto medio. El destino de los usos de tipo comercial conllevarán un régimen de accesos de personas y necesidades de transporte distintos de los actuales que de acuerdo con otros casos similares en el área metropolitana de Zaragoza podría generar alteraciones en el tráfico, o problemas de movilidad a los habitantes de las zonas residenciales próximas, todo lo cual no ha sido valorado en el estudio ambiental.

- Incremento del consumo de recursos, generación de residuos y emisiones directas e indirectas. Valoración: impacto medio. No se indica en la documentación que se prevea un incremento en el consumo de recursos, agua o energía si bien se deben acometer nuevas infraestructuras. Tampoco se describe que se pretenda la utilización de energías renovables que podría reducir el gasto energético general del sector o a través de la utilización de medidas que mejoren el aislamiento de los edificios a construir. En relación con la generación de residuos, se incluyen las acometidas proyectadas para el sistema de depuración de aguas residuales, pero no se cuantifican los residuos previsibles derivados del desarrollo del sector ni se introducen referencias a las emisiones a la atmósfera asociadas al incremento previsible del uso del vehículo privado que se sumará a la contaminación asociada a la propia vía de salida de la ciudad, N-232.

- Alteración del paisaje. Valoración: impacto bajo. No se considera que desde el punto de vista paisajístico se vea afectado de una forma relevante ya que se trata de una zona con un alto grado de antropización, ocupada por naves, que pretende transformarse en zona comer-



cial lo que en el marco urbanizado puede generar un mejor efecto subjetivo sobre los habitantes de la zona y de los observadores que transitan por la N-232.

- Riesgos naturales. Valoración: impacto medio. En relación con el riesgo de inundación se aporta información que justifica la ausencia de afección directa por la influencia del río Ebro. De acuerdo con la información incluida en el documento urbanístico, se detecta un riesgo geotécnico de subsidencia, localizándose diversas dolinas en el ámbito del sector y entorno inmediato, sobre las que se pretenden acometer medidas específicas para su control, seguimiento, y protección de las infraestructuras ubicadas en su ámbito de influencia.

Vistos, el expediente administrativo incoado; la propuesta formulada por el Área II del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, y los criterios establecidos en el anexo III de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, para la valoración de la existencia de repercusiones significativas sobre el medio ambiente, se considera que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y se resuelve:

Uno. No someter a procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria el Plan Especial del Área de Intervención F-61-5 (entorno Pikolín) del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en el término municipal de Zaragoza tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza y promovido por Iberebro, S.A., por los siguientes motivos:

- No supone una explotación intensiva del suelo ni de otros recursos en tanto no se produce reclasificación de nuevos suelos ni un incremento en la edificabilidad global.
- No se prevén afecciones significativas sobre el medio y sus valores naturales por tratarse de una zona urbana de uso industrial que ha sido desmantelada previamente.

Dos. La incorporación de las siguientes medidas ambientales:

- Se deberá cumplir con todas las medidas ambientales y seguimiento ambiental previstos en los documentos presentados.
- Se deberán tener en cuenta las especificaciones realizadas en los informes emitidos por las diferentes administraciones en la fase de consultas e información pública.
- Para el desarrollo del Área se considera necesario un estudio y plan de movilidad que analice las previsiones de movilidad asociadas al mismo y estudie mecanismos para favorecer el transporte público y los modos blandos de transporte frente al uso del vehículo privado, y todo ello desde el control de las emisiones GEI y contaminación atmosférica.
- El desarrollo del Plan Especial deberá llevar, de forma continuada, el control y seguimiento de la evolución de los sistemas de dolinas existentes en la zona para el control de los riesgos de hundimiento derivados de su actividad.
- Los nuevos desarrollos deberán valorar la incorporación de medidas de eficiencia y eficacia frente al cambio climático, tanto en el diseño de la urbanización como en la edificación. Para ello se deberán establecer en el proyecto de urbanización, medidas específicas que favorezcan la permeabilidad de los suelos, la integración de infraestructuras verdes, de los modos blandos de transporte, y de la disminución del vehículo privado, etc. En el ámbito de la edificación se debería fomentar el ahorro y eficiencia en el uso del agua y de la energía, y la edificación en tres planos (altura, superficie y subterráneo) que pueda permitir la recuperación del agua de lluvia, la generación de cubiertas con potencial de captación de energía, en materia de aislamientos, infraestructuras verdes, etc.
- En la zona que se prevé configurar como zona verde se evitará la incorporación de especies invasoras, debiendo cumplir con el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, utilizando especies autóctonas propias de la zona, especialmente en la zona norte en contacto con el suelo agrícola, y elegir especies que permitan minimizar las dotaciones de riego al objeto de no activar los riesgos de subsidencia en el entorno.

Según lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, debe precisarse que las medidas y el condicionado ambiental que incorpora el presente informe quedan justificadas y motivada su necesidad para la protección del medio ambiente, ya que dicha protección constituye una razón imperiosa de interés general.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 22.5 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, el informe ambiental estratégico se publicará en el "Boletín Oficial de Aragón", sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Asimismo, conforme a lo previsto en el artículo 22.6 de la mencionada Ley 11/2014, de 4 de diciembre, la presente Resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el "Boletín Oficial de Aragón", no se hu-



quiera procedido a la autorización del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

Zaragoza, 28 de febrero de 2020.

**El Director del Instituto Aragonés
de Gestión Ambiental,
JESÚS LOBERA MARIEL**