



RESOLUCIÓN de 6 de octubre de 2021, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se decide no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria el Plan Parcial del Sector SUZ 38/2 del texto refundido del Plan General Ordenación Urbana de Zaragoza, en el término municipal de Zaragoza, y se emite el informe ambiental estratégico. (Número de Expediente INAGA 500201/71A/2021/01269).

Tipo de procedimiento: Evaluación ambiental estratégica simplificada para determinar si el presente Plan Parcial 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 Parcial del Sector SUZ 38/2 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Zaragoza (Zaragoza).

Descripción básica.

El Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo y ordenación de los suelos incluidos en el ámbito del Sector de suelo urbanizable delimitado SUZ 8/2 de carácter residencial, y la obtención de los sistemas generales asignados al mismo.

En este sector se encuentra ubicada la casa de ejercicios de la “Quinta Julieta”, edificio protegido por su interés arquitectónico, que dispone en su entorno de unos jardines que forman parte de la antigua finca. El Plan prevé el desarrollo del ámbito y la conversión de la mayor parte de los jardines en zona verde pública.

Para establecer la ordenación interna del sector se tienen en cuenta las siguientes premisas:

- Orlla verde a lo largo de la Ronda de la Hispanidad y en las laderas del parque “Quinta Julieta” y del Canal Imperial de Aragón.
- Evitar que la edificación forme una barrera a las vistas desde el Canal Imperial.
- Ejecución a cargo del sector de un parque y zona verde al borde del Canal.

En cuanto a los objetivos específicos se incluyen:

- Ordenación respetando el área de protección en torno a la “Quinta Julieta” y parque urbano en el área.
- Propuesta volumétrica que respete orografía y se adapte al relieve del sector.
- Dos tipos de vial, peatonal limitado junto al Canal y vial central que cruce el sector, y vial para tráfico ordinario como malla básica conectada con la Ronda de la Hispanidad.
- Equipamientos acordes con los existentes y coeficientes internos de homogeneización por razón de la situación teniendo en cuenta la existencia de mayor o menor calidad o aprovechamiento.

Los usos asignados al sector son el residencial como uso predominante, el residencial protegido y terciario como uso tolerado, e incompatible el uso industrial. La distribución de suelos partiendo de los 69.794,30 m² de superficie del sector se distribuyen en 18.766,86 m² de uso residencial (26,89%) y 51.027,44 m² de zonas verdes, equipamientos y viales (73,11%).

Respecto al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza con la redacción del Plan Parcial se modifican las zonas verdes, y equipamientos públicos y viales, viéndose incrementados los primeros y disminuyendo los segundos. De acuerdo que según la normativa urbanística se requieren, en relación con las viviendas del sector, una superficie de 6.979,43 m² de zonas verdes y espacios libres, se triplica esta superficie para adaptarse a la premisa de conservación del parque “Quinta Julieta”. Se mantiene el aprovechamiento medio de 0,321 m²/m² siendo el sistema de actuación para la gestión del ámbito por compensación, configurando una única Unidad de Actuación.

La capacidad del sector se estima en 307 viviendas de las cuales 21.775,59 m² de superficie construible serán para vivienda libre (21.775,59 m² de aprovechamiento objetivo) manzanas R-1, R-2 y R-3, y 9.799,02 m² de vivienda protegida (4.899,51 m² de aprovechamiento objetivo) manzana R-4. Se indica que para la localización de volúmenes se ha tenido en cuenta la orientación, y se ha realizado simulación del soleamiento de los espacios y viviendas, resultando de la misma, una disposición racional de los bloques. La distribución de viviendas colectivas será de 44 en R-1 (3.636,72 m²), 37 en R-2 (3.343,13 m²), 134 en R-3 (7.009,01 m²) y 92 en R-4 (4.778 m²).

Según las dotaciones del espacio se requieren 307 plazas de aparcamiento de las cuales 77 plazas deben ubicarse en viario público, indicando que el Plan Parcial prevé la existencia



de 93 plazas por lo que se eliminará alguna para facilitar el acceso a las distintas parcelas, pero sin bajar de las mínimas plazas exigidas.

El área contará con malla de viales secundarios de naturaleza primordial peatonal, formada por un entramado ortogonal de vías (viales 2, 3, 4 y 5) con anchuras entre 5-8 m que conectan con las áreas libres y dotaciones previendo un espacio público versátil para el paseo, estancia y juego. El vial principal (vial 1) da acceso y salida al sector hacia la Z-30, con 18 m de anchura formada por calzada de 7 m, con aparcamiento en línea de 2,50 m a ambos lados y aceras de 3 metros en las que se ubican los alcorques.

La conexión viaria principal se realiza principalmente hacia la Z-30 indicando que en el límite oriental con el paseo del Canal Imperial se pretende reconvertir esta vía en un vial de intensidad mínima de tráfico, cumpliendo así con los objetivos marcados en el Plan Director de Infraestructura Verde de Zaragoza, de modo que únicamente se mantenga el acceso a la casa de ejercicios y solo provisionalmente a las edificaciones puesto que cuando se configure el acceso se realizará desde el anillo inferior vial 1.

Se prevé disponer de cuatro parcelas destinadas a servicios e infraestructuras en las que se localicen los centros de transformación del sector de acuerdo con las condiciones de la empresa suministradora.

La red de abastecimiento de agua potable se conecta a través de las redes que discurren por el Paseo del Canal con un diámetro de 300 mm, previendo realizar dos acometidas, una a cota superior, creando dos derivaciones cuyo trazado se desarrollará bajo el vial 4 y la zona verde 5, y su prolongación por el vial principal hasta la Ronda. Se calcula un consumo por día de 554,17 m³ con un caudal continuo de 6,14 l/s y máximo de 16,24 l/sg. Este caudal dará servicio de uso doméstico, terciario, y equipamientos, siendo la red de abastecimiento a zonas verdes independiente a través de otra acometida en la zona Sur.

El sector es atravesado por la acequia de las Balsas que se prevé entubar y redireccionar por el límite Oeste bajo las zonas verdes.

La recogida de las aguas de la urbanización será de tipo unitario por ser el ámbito menor de 10 ha, límite establecido en la Ordenanza Municipal para la Ecoeficiencia y la Calidad de la Gestión Integral del Agua. Estas aguas serán conectadas a dos redes municipales existentes en el Paseo del Canal y en la Ronda de Hispanidad.

El proyecto de electrificación, que se desarrollará con el de urbanización, constará de acuerdo con la empresa suministradora, de una red de media tensión soterrada bajo vial público, formada por centros de transformación anillados situados enterrados en parcelas de cesión municipal habilitadas para ello con acceso desde suelo público y una red de baja tensión que de servicio a los edificios desde los C.T. El proyecto de alumbrado público se desarrollará en el correspondiente proyecto de urbanización a realizar una vez aprobado el Plan Parcial. Se realizará conforme a las Ordenanzas Municipales con un diseño de iluminación uniforme que no afecte a las copas de los árboles ni a los huecos de las viviendas próximas. Según las condiciones de suministro desde el punto de conexión se dispondrá una red subterránea hasta el sector.

Se contará con suministro de gas a través de la red existente en el entorno del Canal Imperial y la red de telefonía conectará con la existente a través de vial.

Respecto a la pavimentación se indica que se deberá evitar todos los puntos bajos relativos estableciendo una pendiente mínima longitudinal de 0,5% para facilitar la recogida de aguas.

El documento ambiental estratégico realiza un análisis de alternativas. La alternativa 0 de no llevar a cabo el Plan Parcial, es descartada por no permitir el desarrollo adecuado del municipio, y cuestionar el modelo de desarrollo planteado por el PGOU desde su concepción en 2001. Se valora que la ordenación y magnitudes propuestas plantean un modelo coherente de ocupación del suelo adaptado al medio y su entorno y que además implica evitar consumos excesivos de suelo y permite generar grandes espacios libres de edificación destinados a parques y jardines. La alternativa 1: imposibilidad de ejecución del PGOU sin ordenación pormenorizada, se considera que generará efectos negativos en el municipio al no adaptarse los suelos a las ordenaciones necesarias y cuestionando el posible desarrollo y viabilidad que podrá derivar en un efecto cascada sobre su entorno, evitando la mejora del espacio. La alternativa elegida, se plantea como un modelo de equilibrio con el medio natural existente, sin comprometer los intereses de desarrollo municipales. Con la alternativa elegida se considera que se evita consumo innecesario de suelo al agrupar los elementos edificatorios, definir perímetros de transición mediante zonas verdes y consumos eléctricos e hídricos innecesarios.

En la caracterización del medio se describen los aspectos físicos, geología, estratigrafía, geomorfología e hidrogeología, sin aportar información sobre las características biológicas de



la zona, vegetación y fauna, si bien se incluye la historia y valor arquitectónico del parque existente. Se realiza un análisis de posibles afecciones en la fase de proyecto y de desarrollo del sector, considerando que podrán verse afectados los siguientes elementos del medio: suelo y geomorfología, atmósfera, flora y vegetación, fauna, paisaje y usos del suelo, considerando como más significativos la erosión y posible contaminación del suelo, incremento de consumo de recursos y de aguas residuales, aumento en las emisiones de polvo durante las obras y de la contaminación acústica durante y después de las obras, molestias sobre la fauna y concentración de elementos edificatorios, aunque se considera cambio mínimo en la estructura del paisaje. Asimismo, se considera que no se derivarán efectos mayores a los previstos en el Plan General y respecto a la vegetación se valora como positivo al constreñir el área de actuación a manzanas concretas en cuyo entorno se liberan superficies mayores a las legalmente exigidas para destinarlas a espacios libres. Se describen una serie de medidas genéricas para minimizar los efectos derivados de las obras, ligadas al control del polvo, del ruido o de los residuos.

Se concluye que el grado de incidencia se considera bajo por no tratarse de áreas protegidas ni medioambientalmente sensibles, no adicionando efectos a los ya derivados del Plan General, añadiendo que los parámetros edificatorios pueden tener efectos referidos a impactos visuales si desde la administración local no se realizan tareas responsables de control en la ejecución arquitectónica de las edificaciones y si no se llevan a cabo las medidas propuestas en fase de ejecución. Asimismo, indica el redactor que deberá tenerse en cuenta que se hace necesario un ejercicio serio y responsable del control del uso de los recursos naturales, definiendo y fijando las bases para el establecimiento de los servicios que pudieran derivarse de la implantación de las edificaciones.

No se introduce un análisis de los efectos del plan parcial sobre el tráfico en la zona y las emisiones vinculadas a ello, la incorporación a las condiciones de urbanización de la implantación de energías renovables, medidas de xerojardinería para las zonas verdes y espacios libres, una valoración de las aguas de escorrentía dada la topografía existente que pudiera propiciar, redes separativas, la implantación de sistemas de aprovechamiento de aguas de lluvia y de sistemas de drenaje urbano sostenible.

Documentación presentada.

Documento ambiental y documentación urbanística del Plan Parcial Sector 88/2 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Fecha de presentación: 1 de marzo de 2021.

Proceso de consultas e información pública.

El 25 de mayo de 2021, se inicia el proceso de consultas para la adopción de la resolución.

Administraciones e instituciones consultadas.

- Comarca Central de Zaragoza.
- Diputación Provincial de Zaragoza.
- Dirección General de Cultura y Patrimonio.
- Dirección General de Urbanismo.
- Dirección General de Carreteras.
- 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 180, de 30 de agosto de 2021, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, donde se pone en público conocimiento la tramitación del procedimiento administrativo de consultas previas de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan parcial del suelo urbanizable delimitado residencial Sector SUZ 38/2 - PGOU de Zaragoza, en el término municipal de Zaragoza promovido por el Ayuntamiento.

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

- Consejo Provincial de Urbanismo, emite escrito en el que manifiesta que el Ayuntamiento de Zaragoza cuenta con acuerdo de homologación otorgado por el Gobierno de Aragón en octubre de 2013, de manera que la intervención del órgano autonómico competente será sólo facultativa con respecto a las modificaciones de menor entidad del Plan General y al planeamiento de desarrollo, de modo que en este caso no procede la emisión de informe por parte



de dicho Consejo a nivel urbanístico, sobre un plan que en principio no va a ser objeto de intervención por su parte.

Ubicación.

El ámbito del Plan Parcial se sitúa en el barrio de la Paz, al Sur de Zaragoza, configurado como área irregular entre el Canal Imperial de Aragón, la Ronda de la Hispanidad (Z-30) y el colegio de Santa Ana. Este sector contiene la antigua finca de la Quinta Julieta, hoy casa de ejercicios de la Compañía de Jesús. Las coordenadas UTM 30 (ETRS89) del ámbito del Plan Parcial son 677.422 / 4.610.458.

Caracterización de la ubicación.

La ciudad de Zaragoza se sitúa en el sector central de la cuenca terciaria del Ebro, caracterizada por rellenos sedimentarios de carácter salino, sobre la que se asienta el sistema fluvial con depósitos cuaternarios constituidos por terrazas fluviales del río Ebro, Huerva y Gállego y por formaciones de glaciares. La zona objeto de modificación se emplaza sobre terrazas altas del río Ebro situadas entre 45 y 30 sobre el nivel del río, formadas por gravas, arenas, limos y arcillas.

Aspectos singulares.

- El Canal Imperial que discurre por el límite oriental del sector es ámbito del Plan de recuperación de Margaritifera auricularia, con poblaciones identificadas en tramos de la zona urbana (Decreto 187/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un Régimen de Protección para la Margaritifera auricularia y se aprueba el Plan de Recuperación).

- El ámbito de la modificación es zona urbana y 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 o pecuario.

Potenciales impactos del desarrollo de la modificación y valoración.

- Afección sobre la biodiversidad. Valoración: impacto bajo. El Plan Parcial se presenta con un enfoque de conservación de la zona verde existente de modo que las cualidades ambientales principales del área pretenden ser conservadas además de crear una zona verde al Oeste del sector que aporta cierta amortiguación con la infraestructura verde-azul que conforma el Canal Imperial.

- Afección sobre el cambio del uso de suelo. Valoración: impacto bajo. El Plan Parcial no genera cambios del uso del suelo sobre el área en tanto se mantiene el uso residencial previsto para la misma, aunque dado el desnivel topográfico que presenta deberían haberse valorado medidas concretas para regular la escorrentía superficial y minimizar los efectos erosivos a través de suelos permeables u otras medidas que reduzcan dichos efectos. En relación con los usos asignados al área el hecho de disponer de una nueva zona verde de uso público favorecerá el esparcimiento de los nuevos habitantes y de las zonas habitadas próximas.

- Incremento del consumo de recursos, generación de residuos y emisiones directas e indirectas. Valoración: impacto medio. Se realizan los cálculos de las necesidades del sector y las conexiones que se prevén a los servicios urbanísticos disponibles, indicando que serán suficientes para dar servicio a una zona que puede albergar a unas 900 personas lo que supone un incremento importante en la zona. No se introducen en el Plan Parcial medidas para la reducción del consumo de energía o la recuperación del agua de lluvia que deberían quedar plasmadas en la ordenación del Plan Parcial. Tampoco se plantea la separación de las aguas residuales y pluviales que, si bien no es necesario según las Normas Urbanísticas de aplicación, contribuiría a un mejor control de las aguas de escorrentía que incrementarían las necesidades de depuración del sector además de no permitir el aprovechamiento del agua de lluvia para su utilización, por ejemplo, en las zonas ajardinadas. Por otro lado, la zona verde en el límite oriental con la Ronda Hispanidad podrá ejercer de efecto amortiguador de la contaminación ligada a esa vía de alta intensidad de vehículos si se plantea una zona arbolada con especies y densidades adecuadas pudiendo permitir reducir el ruido, las partículas en suspensión y las concentraciones de NOx o CO2. A este respecto no se plantea en la modificación la incorporación de modos blandos de transporte si bien la comunicación con la zona residencial actual, hacia el Oeste, se realiza únicamente de forma peatonal, y se prevé que siendo la conexión viaria únicamente hacia la circunvalación que constituye la Ronda Hispanidad el uso del vehículo privado será en mayor medida la forma de transporte principal.



- Alteración del paisaje. Valoración: impacto bajo. El planteamiento realizado trata de adaptar las unidades de vivienda a la topografía, preservar las vistas desde el Canal Imperial y mantener la principal zona verde existente lo que reduce el impacto paisajístico que podría tener el desarrollo del sector y que cuenta con gran visibilidad a través de las vías de comunicación que lo limitan.

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 Parcial del Sector SUZ 38/2 del TRPGOU de Zaragoza, en el término municipal de Zaragoza, 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 del sector.

- No se prevén afecciones significativas sobre el medio y sus valores naturales por integrar las áreas con valor natural y cultural.

- No se producen efectos directos sobre el Canal Imperial de Aragón y el Plan de recuperación de Margaritifera auricularia.

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.

- En los proyectos de urbanización y edificación posteriores se deberán estudiar medidas de eficiencia y eficacia frente al cambio climático y los efectos de isla de calor, tanto en el diseño de la urbanización como en la edificación. Para ello se deberán valorar en el proyecto de urbanización, medidas específicas que favorezcan la permeabilidad de los suelos, el manejo de la escorrentía y recuperación de agua de lluvia valorando las redes separativas de aguas residuales y pluviales. En el ámbito de la edificación se debería fomentar el ahorro y eficiencia en el uso del agua y de la energía, la edificación en tres planos (altura, superficie y subterráneo), que puedan permitir la recuperación del agua de lluvia, la generación de cubiertas con potencial de captación de energía, medidas en materia de aislamientos, infraestructuras verdes con xerojardinería y especies autóctonas.

- Cualquier actuación ligada al desarrollo del sector que pueda interferir con el Canal Imperial de Aragón y el hábitat de Margaritifera auricularia deberá requerir informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de acuerdo con el Decreto 187/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un Régimen de Protección para la Margaritifera auricularia y se aprueba el Plan de Recuperación.

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 hubiera 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, 6 de octubre de 2021.

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