

**DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y MEDIO AMBIENTE**

**RESOLUCIÓN de 21 de julio de 2023, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se decide no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria la Modificación Aislada de las Normas Subsidiarias del municipio de Albeta (Zaragoza) solicitado por el Ayuntamiento de Albeta, y se emite el informe ambiental estratégico. (Número de Expediente: INAGA 500201/71A/2023/00568).**

Tipo de procedimiento: Evaluación ambiental estratégica simplificada para determinar si la presente Modificación debe ser sometida 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 las Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana cuando: Afectando a la ordenación estructural, no se encuentren incluidas en los supuestos del apartado 2, letra b). Las modificaciones menores o de reducida extensión de los instrumentos de planeamiento urbanístico según define la propia ley, usos de ámbito local y zonas de reducido ámbito territorial, y en particular los PGOU quedarían sujetos a tramitación por el procedimiento de EAE simplificada en su caso y de no mediar causa adicional de exclusión.

Promotor: Ayuntamiento de Albeta.

Tipo de plan: Modificación Aislada de las Normas Subsidiarias del municipio de Albeta (Zaragoza).

Descripción básica de la modificación.

El municipio de Albeta cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento cuyo texto refundido fue aprobado el 18 de septiembre de 1998. En dichas normas se ordenaron el Suelo urbano, con 10,211 ha, el Suelo Apto para Urbanizar (SAU), diferenciando dos zonas residenciales (SAU-1 con 3,024 ha y SAU-3 con 1,421 ha), y una zona industrial (SAU-2 con 25,632 ha), además del Suelo No Urbanizable para el resto de los terrenos del término municipal. Desde su aprobación el suelo urbano ha evolucionado de forma significativa pero no lo ha hecho el suelo industrial que no ha tenido el desarrollo esperado encontrándose actualmente paralizado el sector SAU-2 cuya clasificación supone una limitación para el desarrollo de los usos asociados al Suelo no urbanizable.

La modificación hace referencia a dos ámbitos: suelo urbano y suelo industrial y busca reflejar e integrar en el planeamiento las edificaciones de uso industrial, comercial y de servicios construidas que no se ajustan al planeamiento vigente. Para ello se pretende ajustar la ordenación al estado actual de urbanización, realizar ajustes puntuales que reflejen límites reales de parcelas ya urbanizadas, definir nuevas alineaciones y ordenaciones y retrotraer calificaciones iniciales, por no haberse desarrollado y por suponer una limitación para desarrollos futuros de sus propietarios.

En el suelo urbano se proyecta:

- Integrar y reflejar en el planeamiento vigente las nuevas alineaciones de equipamientos (ampliación de piscinas municipales sobre suelo no urbanizable) o edificaciones (vivienda fuera a alineación) que no se ajustan al planeamiento vigente. Además, se prevé calificar una parcela de suelo no urbanizable como equipamiento para la construcción, en un futuro, de una nave municipal de servicios.

- Re-enumeración de las unidades de ejecución pasando la UE-4 a UE-1. De las 6 unidades de ejecución vigentes, sólo se mantiene la UE-4 por estar pendiente la urbanización de sus calles.

- Retrotraer calificaciones iniciales (SAU-1 y SAU-3 reservas de desarrollo residencial), por no haberse desarrollado y por suponer una limitación para desarrollos futuros de sus propietarios. De esta manera se permitirá a los propietarios de los suelos construir edificaciones asociadas a su actividad agrícola o ganadera, pasando a Suelo No Urbanizable.

- Se destina un espacio como "Reserva de suelo municipal" en previsión para el desarrollo de viviendas tuteladas de subvención autonómica.

- Se regularizan las parcelas internas al centro urbano.

- Se regulariza la reciente ejecución del parque urbano de la Hermandad sobre terrenos agrícolas.

En el suelo industrial se prevé:

- Retrotraer a Suelo No Urbanizable la zona SAU-2 delimitada para crear una zona industrial que no se ha desarrollado. De esta manera, los nuevos terrenos No Urbanizables del



ámbito del SAU-2 pasan a continuar con su actividad agrícola y los usos que permite el No Urbanizable.

El ámbito del suelo urbano se ha modificado con respecto al planeamiento vigente, pasando de un área inicial de 102.114,44 m<sup>2</sup> (93.452,25 m<sup>2</sup> suelo urbano + 8.662,19 m<sup>2</sup> suelo industrial) a una propuesta de 118.582,92 m<sup>2</sup> (101.134,61 m<sup>2</sup> suelo urbano + 17.448,31 m<sup>2</sup> suelo industrial).

La documentación incluye un apartado de caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el que se indica que en el ámbito de SAU-2 las parcelas eran agrícolas y sobre ellas se preveía un desarrollo industrial por lo que la actual modificación mejora la situación ambiental de la zona, al preservar este uso industrial de estos campos agrícolas de frutales. Se considera que la presente modificación preserva y mejora de forma sustancial la situación inicial del Medio Ambiente antes del desarrollo del Plan.

Con respecto a la propuesta de alternativas se indica que el mayor alcance de la presente solicitud de Modificación es retrotraer la calificación de SAU-2 para crear una gran zona industrial sobre suelo No Urbanizable y que, dado el acuerdo de los propietarios de acometer esta descalificación de suelo urbano, y la nula demanda de terreno industrial, dado el polígono existente en sus mediaciones en Borja, no existen alternativas al mismo. Se considera que, en este caso, Este caso puede considerarse como "Alternativa Cero" dado que no se permite el desarrollo del planeamiento aprobado (SAU-2). Incluso puede considerarse que es mayor que una alternativa cero, dado que, al retrotraer el planeamiento actual, dicha modificación va a impedir en el tiempo que estos terrenos agrícolas puedan convertirse en zona industrial de naves.

Con respecto a los efectos previsibles, se considera que se la modificación mejora la situación ambiental en la reducción de la "Isla de Calor" al evitar la urbanización de nuevas calles y edificaciones en el ámbito del SAU-2, y la reducción de una zona de la pavimentación actual del ámbito ya urbanizado de la zona industrial, comercial y de servicios, reduciendo la refracción de la radiación solar, reducción de las emisiones de CO<sub>2</sub> al reducir la superficie de obras de urbanización; preservación de la biodiversidad del medio rural agrícola existente y mejora de la permeabilidad y porosidad del terreno, al evitar la ejecución de una gran pavimentación, y por introducir una zona verde dentro de la zona urbanizada existente. No se contemplan efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales.

Se incorporan medidas para el seguimiento ambiental que garanticen la limitación de los usos industriales, comerciales y de servicios en el término municipal y la preservación de los valores ambientales, de biodiversidad y de lucha contra el cambio climático.

Al respecto de la sostenibilidad social de la modificación se indica que los propietarios de los suelos que estaban incluidos como SAU-2 y que ahora se clasifican como suelo no urbanizable, recuperan su capacidad de obrar y de desarrollar proyectos que mejoren la rentabilidad económica de sus propiedades. Además, se indica que se mejora la situación urbanística de los usos de la zona consolidada, mejorando la regularización de sus propietarios y su actividad frente a posibles riesgos.

#### Proceso de consultas y tramitación.

Proceso de consultas para la adopción de la resolución iniciado el 27 de marzo de 2023.

Administraciones, instituciones y personas consultadas.

- Comarca Campo de Borja.
- Diputación Provincial de Zaragoza.
- Dirección General de Ordenación del Territorio.
- Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Consejo de Protección de la Naturaleza.
- Asociación Naturalista de Aragón (ANSAR).
- Ecologistas en Acción-Ecofontaneros.
- Sociedad Española de Ornitología (SEO/BirdLife).

Anuncio en el "Boletín Oficial de Aragón", número 69, de 27 de marzo de 2023, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por el que se pone en público conocimiento la tramitación del procedimiento administrativo de consultas de evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación aislada de las Normas Subsidiarias, Modificación del suelo urbano, en el término municipal de Albeta promovido por el Ayuntamiento.

Transcurrido el plazo de consultas e información pública se han recibido las siguientes respuestas a la modificación.

- Dirección General de Ordenación del Territorio, emite informe en el que se detalla la documentación aportada, y en el que se indica que, analizada la documentación aportada a la luz de la normativa específica en materia de ordenación del territorio, se considera que la



propuesta no tendrá incidencia territorial negativa y en consecuencia no resulta preciso someterla a procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

#### Ubicación de la modificación.

La modificación se sitúa en el extremo occidental del término municipal de Albeta, en la provincia de Zaragoza, Comarca de Campo de Borja, limitando con el municipio de Borja y la carretera N-211. Las coordenadas centrales UTM (ETRS89 H30) de la zona objeto de modificación son: 623.207 / 4.631.953.

#### Caracterización de la ubicación.

El municipio de Albeta se sitúa en la margen izquierda del río Huecha, en el piedemonte de las sierras del Moncayo. Es un término municipal de vocación agrícola y pequeño tamaño que no cuenta dominio público forestal o pecuario clasificado si bien se identifican hábitats de ribera, y ligados a afloramientos de yesos como 1520\* "Estepas yesosas".

El término municipal se emplaza en ámbito del Decreto 60/2023, de 19 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el cangrejo de río ibérico (*Austropotamobius pallipes*) y se aprueba un nuevo plan de recuperación. No se afecta a áreas críticas para la especie.

El municipio cuenta con zonas de medio y alto riesgo de incendio forestal según la Orden DRS/1521/2017, de 17 de julio, por la que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo de incendio forestal y se declaran zonas de alto y de medio riesgo de incendio forestal.

#### Potenciales impactos del desarrollo de la modificación y valoración.

- Afección sobre la biodiversidad y demás figuras de catalogación ambiental. Valoración: impacto bajo. La reclasificación a Suelo No Urbanizable de la zona SAU (suelo apto para urbanizar)-2 se considera positiva para el mantenimiento de la biodiversidad a la que contribuye el área desclasificada que conservará su uso agrícola quedando excluida la urbanización inicialmente planificada. Los restantes ajustes y regularizaciones para adaptar el planeamiento a la situación actual no van a suponer afecciones sobre los valores naturales del entorno. En relación con el Plan de recuperación del cangrejo de río ibérico, no ha sido identificado en el documento ambiental, sin embargo, no se consideran afecciones dado el alcance y la magnitud de la modificación proyectada y puesto que no se afecta a áreas críticas para la especie.

- Afección sobre el cambio del uso de suelo: Valoración impacto bajo. La modificación supone la desclasificación de suelo apto para urbanizar (suelo industrial) que no se ha desarrollado a suelo no urbanizable, destinado a uso agrícola, así como la realización de ajustes y regularizaciones de edificaciones o parcelas al objeto de ajustarse y actualizar el planeamiento vigente al grado de desarrollo urbano del municipio. La desclasificación prevista de suelo industrial a suelo no urbanizable, permitirá la conservación de unos terrenos agrícolas sobre los que se iba a desarrollar una ordenación industrial.

- Incremento del consumo de recursos, generación de residuos y emisiones directas e indirectas. El impacto no se considera significativo. No se prevé que puedan modificarse o incrementarse el consumo de recursos o la generación de residuos de forma relevante más allá de las que actualmente se derivan de los usos comerciales y de servicios que se realizan, teniendo en cuenta en cualquier caso que, la desclasificación de suelo industrial a suelo no urbanizable conllevará una reducción en el consumo de recursos y generación de residuos motivada por no desarrollarse el proceso urbanizador industrial.

- Alteración del paisaje. Valoración: impacto bajo. No se prevén afecciones al paisaje, dado que la superficie que se prevé reclasificar es una superficie agrícola que pasa a ser suelo no urbanizable genérico. En el caso del resto de ajustes y actualizaciones, tienen lugar en el entorno del casco urbano por lo que no considera que vaya a producirse un menoscabo de los valores paisajísticos de la zona.

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 por lo que he resuelto:

Uno. No someter a procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria la Modificación Aislada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Albeta (Zaragoza) solicitado por el Ayuntamiento de Albeta, por los siguientes motivos:



- No implica una alteración urbanística relevante sobre los usos del suelo.
- La modificación no supone una explotación intensiva del suelo ni de otros recursos.
- La modificación es compatible con el Plan de recuperación del cangrejo de río ibérico.

Dos. La incorporación de las siguientes medidas ambientales:

- El desarrollo que se derive de la modificación en su urbanización y edificación, valorará la aplicación de medidas de eficiencia y eficacia frente al cambio climático, impulsando el ahorro y eficiencia en el uso del agua y de la energía, utilizando energías renovables y la recuperación del agua de lluvia, minimizando la permeabilización del suelo a través de pavimentos permeables y sistemas urbanos de drenaje sostenible, etc. así como el desarrollo de arbolado y la utilización de especies autóctonas en la zona verde programada y espacios libres privados, propiciando su implantación a lo largo de las zonas peatonales para reducir la isla de calor en el entorno de la urbanización.

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, 21 de julio de 2023.

**El Director del Instituto Aragonés  
de Gestión Ambiental,  
P.A. La jefa del Área III del Instituto Aragonés  
e Gestión Ambiental,  
(Resolución de 19 de julio de 2023,  
del Director del INAGA),  
ELENA MARTÍN GUTIÉRREZ**