



**RESOLUCIÓN de 11 de enero de 2024, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se decide no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria la Modificación número 2 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Guadalaviar, en el término municipal de Guadalaviar (Teruel), tramitado por el Ayuntamiento de Guadalaviar, y se emite el informe ambiental estratégico. (Número de Expediente: INAGA 500201/71A/2023/02617).**

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 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 Planes Generales de Ordenación Urbana (en adelante 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 Guadalaviar.

Tipo de plan: Modificación número 2 del PGOU de Guadalaviar (Teruel).

Descripción básica de la modificación.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio Guadalaviar es un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en fechas 6 de mayo de 2013 y 19 de diciembre de 2014.

La modificación número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalaviar propuesta, pretende la modificación del suelo urbano, para una ampliación situada al sur del casco urbano en una zona conocida como El Vallejo. Se trata de terrenos de propiedad particular y que disponen de todos los servicios urbanísticos para tener la consideración de suelo urbano consolidado. La iniciativa surge, concretamente a petición de la propiedad de las parcelas 3, 5 y 177 del polígono 11 y para atender la demanda de viviendas que existe actualmente y para evitar tensiones en el mercado del suelo puesto que existe suelo que cumple con los requisitos para tener la condición de suelo urbano.

En la documentación aportada se indica que estos suelos están clasificados por el Plan General vigente como Suelo no Urbanizable Especial Protección Cauces, y que la futura edificación de estos suelos no afectará al régimen de corrientes, ni se trata de suelos inundables. Se encuentran a mayor altitud que otros suelos ya clasificados como suelo urbano. Concretamente se pretende ampliar el suelo urbano en una superficie de 3.385 m<sup>2</sup> de los cuales 3.050 m<sup>2</sup> se asignan a la zonificación Residencial Extensivo, con aprovechamiento lucrativo y los 335 m<sup>2</sup> restantes se destinan a incrementar el espacio viario.

Al suelo con aprovechamiento lucrativo se le ha asignado la zona Residencial Extensiva que se corresponde con las zonas previstas de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas que conforme un área residencial de menor intensidad edificatoria integradas al sur del conjunto del casco. Esta zona establece una parcela mínima de 250 m<sup>2</sup>, una ocupación máxima en planta del 60%, edificabilidad de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y dos plantas de altura máxima.

La modificación también pretende cambiar la calificación de las unidades de ejecución números 2, 3, 4, 5 y 6 de suelo urbano no consolidado a consolidado, ya que se encuentran urbanizadas y eliminar, de las normas urbanísticas, la limitación de pendiente mínima de cubierta en las construcciones ubicadas en el suelo no urbanizable.

El promotor indica que la modificación del Plan General propuesta, no resta superficie ni introduce usos diferentes a los actuales en los espacios más sensibles desde el punto de vista medioambiental, por lo que no compromete la integridad ecológica del término municipal.

Con respecto al estudio de alternativas se indica que, dadas las características de la modificación y su finalidad, se plantean dos alternativas. La alternativa 0 que supone no realizar la modificación pretendida, descartada al no cumplir con las expectativas del promotor. La alternativa 1, opción escogida, pone a disposición de la población suelo para edificar de forma inmediata sin coste alguno. Con este planteamiento se pone en correspondencia el planeamiento vigente con la realidad y se reducirían las tensiones en el mercado del suelo.

Se incluye una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la modificación incluyendo aspectos como la localización, emplazamiento, situación urbanística, aspectos socioeconómicos, aspectos medioambientales, zonas protegidas (ámbito Red Natura 2000), aspectos geológicos (tectónica, geomorfología, hidrología, hidrogeología) y patrimonio cultural.



En relación a los efectos previsibles sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes se indica que teniendo en cuenta la magnitud tanto cualitativa como cuantitativa de la modificación propuesta, los posibles efectos sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes deben considerarse inexistentes. No se ven afectados elementos estratégicos del territorio ni se afecta a ninguna clase de planificación sectorial o territorial.

El documento incorpora una identificación y valoración de impactos ambientales significativos de la modificación en la que se indica que no habrá afecciones relevantes sobre la geología de la zona, ni sobre la hidrología y calidad de las aguas, ni sobre la flora y la fauna, los montes de utilidad pública ni vías pecuarias, puesto que no se afecta. Con respecto al patrimonio se indica que ni el emplazamiento ni en el entorno próximo existen elementos de interés o catalogados por Patrimonio, queda fuera de los ámbitos de protección de los BIC del municipio y de cualquier zona de prevención paleontológica y arqueológica, por tanto, la actuación no afecta a este aspecto del municipio. La afección sobre el paisaje, en general, se considera de baja magnitud debido a la escasa superficie y a la ubicación de la parcela afectada en una zona antropizada. Respecto a los residuos se indica que, el proyecto de construcción contendrá el Estudio de Gestión de Residuos particular, y marcará las actuaciones para evitar la generación de residuos incontrolados, sean considerados peligrosos o no. El impacto sobre el medio socioeconómico se considera positivo en cuanto se regula el mercado del suelo en la localidad evitando tensiones en el mismo, con la repercusión económica correspondiente y se potencia el asentamiento de la población.

Con respecto a la incorporación de medidas preventivas y correctoras se concluye que no existen efectos significativos sobre el medio ambiente y por lo tanto no se consideran necesarias medidas de prevención, de reducción o de corrección del cualquier efecto negativo dada su inexistencia. No se considera necesaria la definición de medidas de atenuación, más allá de la ejecución de las obras de construcción, conforme a la legislación sectorial y urbanística vigente. Al respecto, no se considera necesario utilizar mecanismos de seguimiento, distintos o suplementarios, de los ya existentes para el plan vigente, al no preverse efectos adversos por casusa de las presentes modificaciones.

Entre la documentación aportada se incluye la justificación de la sostenibilidad social del proyecto, especificando que la modificación planteada supondrá un beneficio socioeconómico para el municipio y que evitará tensiones en el mercado del suelo.

#### Documentación presentada.

Documento Ambiental Estratégico de la Modificación n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalaviar.

Fecha de presentación: 16 de marzo de 2023.

Proceso de consultas y tramitación.

Proceso de consultas para la adopción de la resolución iniciado en mayo de 2023.

Administraciones, instituciones y personas consultadas.

- Comarca de la Sierra de Albarracín.
- Diputación Provincial de Teruel.
- Dirección General de Ordenación del Territorio.
- Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Consejo de Protección de la Naturaleza.
- Asociación Naturalista de Aragón (Ansar).
- Ecologistas en Acción-OTUS.
- Sociedad Española de Ornitología (SEO/BirdLife).

Anuncio en el "Boletín Oficial de Aragón", número 101, de 30 de mayo 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 número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalaviar, en el término municipal de Guadalaviar (Teruel) tramitado por el Ayuntamiento de Guadalaviar.

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 indica que, analizada la documentación aportada a la luz de la normativa específica en materia de ordenación del territorio, dadas las características de la modificación, se considera que la propuesta no tendrá incidencia territorial negativa y en consecuencia no resulta preciso someterla a procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.



- Dirección General de Patrimonio Cultural, indica que analizada la documentación aportada y examinada el área afectada por el proyecto se comunica que consultados los datos existentes en la Carta Paleontológica de Aragón y el ámbito de actuación de la modificación número 2 del PGOU de Guadalaviar (Teruel), actualmente no se conoce patrimonio paleontológico de Aragón que pudiera verse afectado por esta modificación del planeamiento urbanístico, no siendo necesaria la adopción de medidas concretas en materia paleontológica. Además, analizado el expediente se comprueba que ninguna de las modificaciones afecta al Patrimonio Arqueológico Aragonés. Por lo tanto, se considera que esta modificación, siempre en el ámbito de competencias de esta Dirección General de Patrimonio Cultural, no es necesario someterlo a la evaluación estratégica ordinaria en materia de Patrimonio Cultural según lo previsto en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón. No obstante, si en el transcurso de los trabajos se produjera el hallazgo de restos arqueológicos o paleontológicos deberá comunicarse de forma inmediata a la Dirección General de Patrimonio Cultural para su correcta documentación y tratamiento (artículo 69 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés).

#### Ubicación de la modificación.

La zona de ámbito de la modificación se corresponde con varias parcelas del polígono 11 situadas al sur del casco urbano de Guadalaviar, en su término municipal, provincia de Teruel. Coordenadas UTM<sup>30</sup> (ETRS89) centroides del ámbito de la modificación: 608.895/4.471.364.

#### Caracterización de la ubicación.

El término municipal de Guadalaviar pertenece a la Comarca de la Sierra de Albarracín, provincia de Teruel. Su población censada asciende a 249 personas (fuente INE-IAEST 2022). Las parcelas objeto de modificación se corresponden con un entorno antropizado ligado a la trama urbana del casco urbano de Guadalaviar, sin presencia de vegetación natural de interés, siendo la presente de tipo ruderal en los márgenes de caminos y parcelas.

El término municipal se encuentra, totalmente incluido 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 obstante, no se afectan con las nuevas superficies a cauces con presencia del cangrejo.

El ámbito de la modificación es territorio de campeo de especies catalogadas como milano real, alimoche, incluidas como "en peligro de extinción" y "vulnerable", respectivamente, en el Catálogo de Especies Amenazadas de Aragón o águila real, entre otras y de presencia de especies como jilguero, verderón, verdecillo, triguero o alondra común incluidas en el Listado Aragonés de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

El ámbito de la modificación queda, parcialmente, ubicado dentro de las zonas de alto y de medio 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, a los efectos indicados en el artículo 103 del Decreto Legislativo 1/2017, de 20 de junio, del Gobierno de Aragón.

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

- Afección sobre la biodiversidad. Valoración: impacto bajo. La modificación pretende incluir unas parcelas con superficie total de 3.385 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable a suelo urbano, en un entorno ligado a la trama urbana de Guadalaviar y sin valores naturales reseñables, dado el carácter antropizado de la zona y a que no hay presencia de vegetación natural de interés. Por ello no se considera que se vayan a producir afecciones significativas sobre los valores naturales en la zona teniendo en cuenta, además, la magnitud y el alcance de la modificación pretendida. Respecto al plan de recuperación del cangrejo de río ibérico, la modificación se considera compatible con los objetivos de conservación dado que no se identifican en el entorno cauces que puedan ser hábitat potencial de la especie. El resto de puntos incluidos en la modificación no suponen afecciones sobre los valores naturales del entorno.

- Afección sobre el cambio del uso de suelo: Valoración impacto bajo. El impacto no se considera significativo ya que la modificación que supone un cambio de uso del suelo afecta a una superficie de 3.385 m<sup>2</sup> ubicada junto a la trama urbana de Guadalaviar en un entorno con presencia de edificaciones y con las conexiones a los servicios urbanísticos en las proximidades.

- Afección sobre la hidrología. Valoración impacto bajo. El ámbito de la modificación actualmente está clasificado como Suelo no Urbanizable Especial Protección Cauces. Su cambio a



suelo urbano no afectará al régimen de corrientes, y en las láminas de inundación para los periodos de retorno de 100 y 500 años, se constata la no afección. En cualquier caso, deberá garantizarse la compatibilidad de los usos previstos con la legislación actualmente vigente al respecto.

- Incremento del consumo de recursos, generación de residuos y emisiones directas e indirectas. Valoración: impacto bajo. Los nuevos desarrollos residenciales, supondrán un incremento en el consumo de recursos y en la generación de residuos, para lo cual deberán establecerse medidas preventivas y correctoras, teniendo en cuenta el valor ambiental del entorno.

- Alteración del paisaje. Valoración: impacto bajo. No se producirán alteraciones significativas en el paisaje siempre y cuando los nuevos desarrollos se encuentren asociados al desarrollo actual del municipio y se tengan en cuenta las prohibiciones y exclusiones establecidas en las normas urbanísticas del municipio, vigentes. Por otro lado, eliminar de las normas urbanísticas, la limitación de pendiente mínima de cubierta en las construcciones ubicadas en el suelo no urbanizable, no supone afección sobre el paisaje.

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 número 2 del PGOU de Guadalaviar, en el término municipal de Guadalaviar (Teruel), por los siguientes motivos:

- Reducido alcance de la modificación en una zona periurbana, no alterando significativamente la estructura urbana del casco urbano de Guadalaviar.

- Escasa repercusión sobre los valores naturales del término municipal y su compatibilidad con el plan de recuperación del cangrejo de río ibérico.

Dos. La incorporación de las siguientes medidas ambientales:

- Se deberá atender a las consideraciones recibidas por las administraciones y/o entidades consultadas durante el proceso de consultas.

- Los nuevos desarrollos deberán estudiar medidas de eficiencia y eficacia frente al cambio climático, 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, 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 impulsar 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.

- Los usos permitidos en el ámbito de la modificación deberán tener en cuenta las limitaciones en el uso del suelo establecidas en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales, debiéndose contar, en su caso, con las correspondientes autorizaciones y/o permisos otorgados por el Organismo de Cuenca.

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, 11 de enero de 2024.

**El Director del Instituto Aragonés  
de Gestión Ambiental,  
LUIS SIMAL DOMÍNGUEZ**