



**RESOLUCIÓN de 12 de enero de 2024, por la que se decide no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria la Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana G53-4 El Picarral de Zaragoza, promovida por el Ayuntamiento de Zaragoza, Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística, y se emite el informe ambiental estratégico. (Número de Expediente: INAGA 500201/71A/2023/03028).**

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 12.2. 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 (en adelante PGOU) cuando afectando a la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable o urbanizable, no se encuentren incluidas en los supuestos anteriores o en el apartado 2, letra b).

Promotor: Ayuntamiento de Zaragoza, Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística.

Tipo de plan: Modificación Aislada del PGOU G53-4 El Picarral de Zaragoza.

Descripción básica de la modificación.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza fue aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001, y cuenta con un texto refundido aprobado con fecha 6 de junio de 2008. El Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, clasificó los suelos del ámbito como suelo urbano consolidado.

El objeto de la modificación es crear un nuevo ámbito de desarrollo ubicado entre la avenida San Juan de la Peña y la avenida Alcalde Caballero, junto a las vías del tren, formando parte de lo que fue el Área de Intervención G-53-4, que estuvo en vigor desde la aprobación definitiva de la Modificación Aislada Número 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, con fecha 24 de noviembre de 2006, hasta la sentencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de fecha 24 de julio de 2008, que la anuló. Dicha sentencia fue confirmada, posteriormente, por la sentencia del Tribunal Supremo de 5 de junio de 2012. El ámbito objeto de la modificación es sustancialmente similar al que formaba parte del Área de Intervención G-53/4 (anteriormente F-53/4), con unos pequeños ajustes, que se deben a la necesaria adecuación del ámbito al desarrollo que se ha producido en la zona en cuestión.

Concretamente se propone la generación de una gran área destinada a dotaciones públicas, equipamientos y espacios libres, que garantice una clara transición entre los usos, sirva como frontera entre los mismos y además dinamice el área al definirse como un espacio de centralidad. De este modo además de un espacio libre o zona verde pública de unas dimensiones razonables se propone concentrar la dotación destinada a equipamientos públicos en un único elemento integrador que sirva como propuesta para generar un nuevo elemento de centralidad no solo para el área de nuevo cuño sino para el barrio en que se inserta.

Mediante la modificación prevista se prevén alcanzar los siguientes objetivos específicos:

1. Desclasificación de un suelo urbano consolidado para su inclusión en un área de intervención en suelo urbano no consolidado.

2. Alteración parcial de la calificación urbanística del suelo pasando el uso residencial a ser característico.

3. Creación de un área de reserva dotacional pública compuesta por equipamientos, espacios libres y zonas verdes.

4. Recuperación de un área altamente degradada de suelo urbano para su incorporación a la ciudad eliminando una gran cicatriz urbana existente.

5. Generación de espacios de transición vinculada para la integración de los usos industriales existentes en la ciudad permitiendo una nueva área que genere una transición de forma orgánica.

Como objetivos medioambientales se incluyen recuperar suelos altamente degradados, analizar y caracterizar el suelo para garantizar unos usos compatibles, mejora de la calidad del espacio urbano y generación de espacios libres casi inexistentes en el barrio, así como dotaciones públicas que vengan a solucionar las graves carencias detectadas.

El desarrollo parte de una superficie bruta de 159.079,89 m<sup>2</sup>, de los que 145.218,41 m<sup>2</sup> computan a los efectos de aprovechamiento y los restantes 13.861,48 m<sup>2</sup> no lo hacen por ser viales preexistentes. Se procede a considerar un elemento absoluto en este ámbito en el número de viviendas que se limitan en 850 viviendas, de las que 800 viviendas deberán ser libres y las restantes 50 en régimen de protección. Esto supone un total de 2.380 nuevos habi-



tantes relacionando la ratio medio de habitante por vivienda. Además, hay que sumar las iniciativas comerciales, industriales y equipamientos a desarrollar.

Con respecto al desarrollo de la modificación se especifica en el documento ambiental que la presente modificación en sí misma no lleva implícita ni la construcción, ni puesta en funcionamiento ni de edificaciones ni de instalaciones y que será el proyecto de urbanización en lo concerniente a la ejecución de la urbanización y los proyectos de edificación los que definan las actuaciones materiales que vengán a desarrollarse.

En el documento ambiental se contempla la alternativa 0, que supone no ejecutar o llevar a cabo la modificación aislada del Plan General propuesta para el suelo urbano consolidado de uso industrial creando un área de intervención, descartada porque significa no avanzar en el desarrollo del municipio. La alternativa elegida es la adaptación del planeamiento con el objetivo de alcanzar un modelo de equilibrio con el medio natural de forma que la ocupación urbana del territorio se adecue a las características naturales y a los recursos del territorio en que se localizan.

Se realiza un diagnóstico ambiental del entorno que incluye aspectos como geomorfología, vegetación, fauna, paisaje, calidad del aire y espacios protegidos, haciendo referencia a que el ámbito se encuentra dentro del ámbito del PORN 104 de los Sotos y Galachos del río Ebro en su tramo Zaragoza-Escatrón.

En relación a los efectos previsibles, se indica que la modificación aislada de planeamiento no tiene en sí misma, efectos ambientales previsibles y serán los distintos proyectos los que valoren los posibles impactos y efectos ambientales que puedan producirse. En cualquier caso, con el fin de depurar los potenciales impactos se analizan los elementos del medio que podrían verse afectados por la actuación. Con respecto al suelo, se indica que los movimientos de tierra son efectos derivados de la ejecución y que las obras no alteran el equilibrio existente en los procesos naturales de erosión y sedimentación. No obstante, todo lo anterior recordar que el suelo se encuentra, morfológicamente degradado por su uso industrial continuado durante 75 años. Con respecto al agua, refiere al aumento de nitrificación, y efectos derivados del uso de maquinaria que pueda generar vertidos. Sobre la atmósfera, especifica las emisiones, los ruidos, olores y luces deslumbrantes, así como el deterioro de la calidad del aire, indicando que el área del efecto es concreta y reducida y la magnitud, media. Sobre la vegetación, no se considera afección real y previsible, especificando que, los efectos, en su caso, que se constatarán en el propio plan parcial, se deben considerar positivos al constreñir el área de desarrollo del sector de una forma clara a la zona norte y liberando de elementos constructivos la mayor parte de la sur. Sobre la fauna, no se producen nuevos consumos de suelo, no se producen alteraciones sobre nuevas áreas que puedan producir efectos directos e indirectos sobre hábitats. Las áreas de afección son las ya definidas por lo que los efectos que se producirán serán reducidos y de escasa entidad. Sobre el paisaje no se consideran efectos ya que la propuesta supone una actuación que tiende a sanear y reorientar los suelos generando nuevos espacios libres y zonas verdes sobre estos suelos altamente degradados. Los usos del suelo no se ven alterados por la actuación. La modificación no genera nuevos usos ni prevé implantaciones distintas a las ya consideradas por el planeador en el momento en que redactó el planeamiento que ahora se modifica.

Se proponen medidas preventivas y correctoras sobre la calidad acústica y atmosférica, sobre el sistema hidrológico y la calidad de las aguas, sobre la geología, geomorfología y los suelos, sobre la flora y la vegetación, sobre el paisaje, la fauna, los recursos culturales y la gestión de residuos y reducción del consumo energético. Entre ellas limitación de velocidad, apagado de motores, riego y limpieza de viales, mantenimiento de maquinaria, impermeabilización de zonas destinadas a ubicación de residuos, maquinaria, etc, reutilización de tierras de excavación, plan de prevención y extinción de incendios, conservación del paisaje, protección de avifauna, establecer un perímetro de protección sobre los recursos culturales, gestionar adecuadamente los residuos, tratamiento para efluentes o revegetación de los terrenos afectados. Se incorpora un plan de vigilancia ambiental para garantizar la aplicación y eficacia de las medidas ambientales previstas, corrigiendo desviaciones de la previsión.

Se incluye un apartado de justificación de la sostenibilidad social del proyecto, en el que se indica que la modificación supone efectos positivos desde un punto de vista social por diversos motivos. Por un lado, va a permitir recuperar un espacio urbano plenamente degradado para su incorporación a la ciudad, facilitando la creación de nuevos espacios libres y zonas verdes, así como equipamientos públicos que vengán a resolver las carencias existentes en la zona. Por otro lado, va a permitir la creación de un parque de vivienda tanto libre como protegida que facilite la renovación del parque de vivienda existente en la zona que se encuentra absolutamente envejecido.



#### 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 Central de Zaragoza.
- Diputación Provincial de Zaragoza.
- Dirección General de Ordenación del Territorio.
- 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 104, de 2 de junio 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 del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana G 53-4 El Picarral de Zaragoza, en el término municipal de Zaragoza, promovido por el Ayuntamiento de Zaragoza, Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística.

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 se indica que el promotor hace una valoración de los efectos ambientales y territoriales muy escasa. Especifica que el promotor aporta un plan de seguimiento ambiental que debería ser el resultado de la evaluación de los efectos ambientales previa, por lo que no puede considerarse adecuado ni en contenido ni alcance. Estudiada la zona de actuación, a través de la información disponible en el visor 2D de IDEAragon, se constata que afecta a la Red Natural de Aragón ya que se encuentra en el ámbito de aplicación del PORN de los Sotos y Galachos del Ebro en su tramo Zaragoza-Escatrón y, se indica que, aunque no es previsible que se afecte directamente a la mayor parte de los valores naturales objeto de dicha ordenación, no cabe duda de que tanto los espacios residenciales, como los dotacionales e industriales propuestos, van a hacer uso, y por tanto generar efectos, sobre recursos como el suelo, el agua, y el paisaje. Estos aspectos deben ser analizados en el documento de inicio. En lo que respecta al paisaje, el promotor deberá utilizar la herramienta de mapas de paisaje elaborada por esta Dirección General, y disponible a través de la Infraestructura de Datos Espaciales de Aragón (IDEAragon).

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.

#### Ubicación de la modificación.

El ámbito de desarrollo se ubica en el casco urbano de Zaragoza, entre la avenida San Juan de la Peña y la avenida Alcalde Caballero, junto a las vías del tren, formando parte de lo que fue el Área de Intervención G-53-4. Término municipal de Zaragoza. Coordenadas UTM (ETRS89-H30) centrales son: 677.502/4.615.806.

#### Caracterización de la ubicación.

Terrenos sin valores naturales reseñables, completamente urbanizados y antropizados por la presencia de diversas industrias y empresas, actualmente en desuso y sobre superficies claramente degradadas. Las zonas no edificadas se encuentran cubiertas por vegetación de tipo matorral existiendo restos de materiales de construcción y demolición.

El ámbito concreto objeto de análisis se encuentra en la llanura de inundación de la margen derecha del río Ebro a su paso por Zaragoza, y a 900 m del cauce del río Gállego. Es probable la presencia de especies como alondra común, jilguero, verderón o verdecillo, incluidas en el Listado Aragonés de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

#### Aspectos singulares.

- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales “Sotos y Galachos del Ebro (tramo Escatrón-Zaragoza”, zonificación: Resto del ámbito del PORN.

- Ámbito de protección de cernícalo primilla, establecido a través del Decreto 233/2010, de 14 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un nuevo régimen de protección para la conservación del Cernícalo Primilla (*Falco Naumanni*) y se aprueba su plan de conservación. El artículo 1, epígrafe 4 establece “Con carácter general, y con la salvedad establecida en la disposición adicional única, se excluyen del ámbito de aplicación del pre-



sente Decreto los terrenos que tengan la consideración de urbanos o urbanizables delimitados”.

La modificación no afecta al ámbito de Red Natura 2000, ámbito de espacios naturales protegidos ni al dominio público forestal ni pecuario.

Potenciales impactos del desarrollo de la modificación y valoración.

- Afección sobre la biodiversidad y diversas figuras de catalogación ambiental en el municipio. La modificación en sí misma no lleva implícita la construcción ni la puesta en funcionamiento de edificaciones y/o instalaciones por lo que no se prevén afecciones sobre los valores naturales del entorno. En cualquier caso, el desarrollo de los diferentes proyectos previstos para usos residenciales, de zonas verdes o usos dotacionales, podrían producir efectos sobre el medio ambiente, sin embargo, teniendo en cuenta que el ámbito de la modificación se emplaza sobre una superficie altamente degradada por sus usos productivos anteriores, con restos de edificaciones y/o demoliciones, sin presencia de vegetación natural y en un área incorporada al propio espacio urbano, no se considera que estos efectos vayan a ser significativos. Con respecto al ámbito del PORN “Sotos y Galachos del Ebro (tramo Escatrón-Zaragoza)”, no se observan incompatibilidades con su articulado, máxime teniendo en cuenta la zonificación en la que se emplaza el proyecto.

- Afección sobre el cambio del uso de suelo. La modificación plantea una modificación concreta de determinados parámetros urbanísticos e implica una alteración urbanística de la clasificación y calificación del suelo para facilitar su desarrollo, reincorporación a la ciudad y su mejora, no suponiendo por ende una alteración del equilibrio existente en cuando a los suelos y su vocación y afección. Al efecto, no se considera que quede alterado el modelo territorial propuesto por el PGOU de Zaragoza.

- Incremento del consumo de recursos, generación de residuos y emisiones directas e indirectas. Valoración: impacto no cuantificable. El número total de residencias de nueva implantación es de 850 viviendas, que relacionando con la ratio medio de habitante por vivienda implican un total de 2.380 nuevos habitantes en el área a los que hay que sumar las iniciativas comerciales, industriales y equipamientos a desarrollar. Por ello se considera que el desarrollo de los suelos, supondrá un incremento en el consumo de recursos y generación de residuos y emisiones, por lo que deberá garantizarse un desarrollo racional y sostenible.

- Alteración del paisaje. La modificación se emplaza en una zona afectada por instalaciones anteriormente existentes, tratándose de un entorno muy antropizado y altamente degradado. La propuesta prevé la reorientación de estos suelos, generando nuevos espacios libres y zonas verdes lo que se considera positivo para mejorar la calidad paisajística de la zona. En cualquier caso, deberán llevarse a cabo todas las medidas preventivas y correctoras incorporadas en el documento ambiental al objeto de garantizar la conservación e integración paisajística.

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 la Modificación Aislada del PGOU G53-4 El Picarral de Zaragoza, promovida por el Ayuntamiento de Zaragoza, Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística por los siguientes motivos:

- No implica una alteración del modelo territorial propuesto en el PGOU de Zaragoza, ni clasifica suelo ni altera los sistemas generales del término municipal.

- No conlleva afecciones ambientales significativas que puedan tener repercusión sobre los valores naturales del término municipal.

Dos. La incorporación de las siguientes medidas ambientales:

- Se deberá atender a las consideraciones recibidas por las administraciones en el proceso de consultas realizado.

- 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.

- 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 fa-



vorezcan 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 estudiar 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.

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, 12 de enero de 2024.

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