



III. Otras Disposiciones y Acuerdos

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 10 de diciembre de 2025, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se decide no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria la modificación número 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Los Fayos, en el término municipal de Los Fayos (Zaragoza), solicitada por el Ayuntamiento de Los Fayos y promovida por D.^a Ana M.^a Pociello Gutiérrez, y se emite el informe ambiental estratégico. (Número de Expediente: INAGA 500201/71A/2024/12495).

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 planeamiento urbanístico general que afectando a la ordenación estructural, no se encuentren incluidas en los supuestos del apartado 2, letra b).

Promotor: Ayuntamiento de Los Fayos.

Tipo de plan: Modificación número 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Los Fayos, en el término municipal de Los Fayos (Zaragoza).

1. Descripción básica de la modificación y del documento ambiental estratégico.

Según se indica en la documentación aportada, la modificación del PGOU de Los Fayos que se proyecta tiene por objeto calificar como suelo urbano la parcela 133 del polígono 1, de 0,1483 ha de superficie, en el paraje de Contamina, actualmente clasificada como suelo no urbanizable genérico, estableciendo la ordenación urbanística de estos terrenos. Se indica que, en dicha parcela ya se han producido cesiones de terreno para la ejecución de las aceras y el alumbrado público, si bien de las aceras sólo se ha ejecutado el bordillo. Es decir, se han soportado las cargas de urbanización, pero sin la ventaja de obtener una parcela calificada como suelo urbano.

El objetivo de la modificación es el reparto más equitativo de las cargas de urbanización de la zona y la consecución de suelo urbano para poder edificar vivienda unifamiliar en la parcela. Esta modificación no afecta a unidades



de ejecución de suelo urbanizable, puesto que el entorno de la parcela está urbanizado, y no provoca nuevas cargas de urbanización al entorno.

En el documento ambiental se indica que, en la parcela existe una edificación antigua, que el planeamiento actual deja fuera de ordenación. Con la modificación propuesta se legaliza su situación y se posibilita la construcción de vivienda en la parcela, como es deseo de la propiedad. Las infraestructuras necesarias para considerar la parcela como solar ya existen en la calle de acceso y sólo es necesario conectarse a ellas. El aumento del número de viviendas producido no supone un perjuicio para las redes de abastecimiento y saneamiento existentes, que están dimensionadas para una capacidad muy superior.

El estudio de alternativas contempla la alternativa 0 que supone no modificar el PGOU manteniendo la parcela como suelo no urbanizable. La alternativa 1, que es la opción escogida, se corresponde con la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Los Fayos tal y como se describe en la documentación aportada.

En relación con los efectos ambientales previsibles, se indica que no se prevén efectos reseñables, puesto que se trata de una modificación de la clasificación de la parcela, que pasa de suelo no urbanizable genérico a suelo urbano consolidado, en consonancia con las parcelas colindantes. Se especifica que la componente ambiental se manifiesta en el objetivo complementario de mejorar el entorno urbano, completando la urbanización de la zona. No existe incidencia sobre las previsiones de planes de espacios naturales protegidos, de otros planes de protección de la biodiversidad, el paisaje y otros elementos del patrimonio natural o cultural. No se prevé tampoco efecto alguno sobre las previsiones de otros planes sectoriales ni territoriales concurrentes.

En relación con las medidas ambientales previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación de esta modificación, se indica que son la estricta observancia de la normativa vigente en cuanto a seguridad estructural, protección contra incendios, ahorro energético, salubridad y seguridad de utilización que se establece en el Código Técnico de la Edificación.

El documento ambiental incluye la justificación de la sostenibilidad social del proyecto, especificando que el desarrollo de la modificación supondrá que la urbanización de las aceras quede completa.

Junto a la documentación aportada se incluye informe técnico municipal de la modificación a instancias del ayuntamiento de Los Fayos en relación con



la modificación de referencia. En dicho informe se procede informar que la propuesta de modificación el PGOU de ampliar a superficie de suelo urbano parece técnicamente correcta. La parcela puede disponer de acceso desde la vía pública, donde se ubican servicios de abastecimiento y saneamiento. Se indica que deberá solicitarse informe de la Diputación Provincial de Zaragoza, propietaria de la carretera provincial para que se pronuncie respecto a la modificación y posibles retranqueos que estime oportunos; que deberá solicitarse informe a la Confederación Hidrográfica del Ebro y que deberá solicitarse autorización ambiental a INAGA. Por último, indica que, recibida la documentación y las alegaciones, se realizará un nuevo informe con los datos finales de superficie y fondo permitido y que incluya las determinaciones de los informes sectoriales.

2. Documentación presentada.

Documentación presentada: Documento ambiental estratégico de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Los Fayos.

Fecha de presentación: 3 de diciembre de 2024.

Documentación complementaria: Con fecha 28 de marzo y 15 de abril de 2025 el promotor incorpora nueva documentación al expediente tras requerimiento formulado por INAGA el 6 de febrero de 2025.

3. Proceso de consultas, información pública y tramitación.

Proceso de consultas para la adopción de la resolución iniciado en junio de 2025.

Administraciones, instituciones y personas consultadas:

- Comarca de Tarazona y el Moncayo.
- Diputación Provincial de Zaragoza.
- Servicio Provincial de Medio Ambiente y Turismo de Zaragoza.
- Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
- Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Confederación Hidrográfica del Ebro.
- Consejo de Protección de la Naturaleza.
- Asociación Naturalista de Aragón (ANSAR).
- Ecologistas en Acción-Ecofontaneros.



- Fundación Ecología y Desarrollo.
- Sociedad Española de Ornitología (SEO/BirdLife).

Anuncio en el "Boletín Oficial de Aragón", número 117, de 20 de junio de 2025, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por el que se pone en público conocimiento la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación puntual número 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Los Fayos, en el término municipal de Los Fayos (Zaragoza), promovido por D.^a Ana María Pociello Gutiérrez.

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

- Diputación Provincial de Zaragoza, remite informe redactado por el Servicio de Recursos Agrarios Vías e Infraestructuras con relación a la afección sobre la red viaria provincial de la modificación puntual número 1 del PGOU del municipio de Los Fayos, en la zona de influencia de la carretera provincial ZP-5401 (anterior CV-639) de Torrellas a Los Fayos.

En dicho informe se indica que, por parte de este Servicio no se encuentra inconveniente ni reparo a la modificación propuesta, siempre y cuando en la documentación definitiva se atiendan las siguientes consideraciones: que la línea de edificación se establecerá a una distancia mayor de 6 metros medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera, siempre fuera de la arista de la explanación de la carretera; que no se construirán sótanos u obra alguna subterránea a distancia menor de la especificada en el punto anterior y que las puertas y ventanas se colocarán de modo que sus hojas al girar y las rejas si las hubiere no sobresalgan del muro de la fachada (hasta 6 m sobre la rasante de la carretera).

- Confederación Hidrográfica del Ebro, analizada la documentación emite informe en el que se indica que consultadas las bases de datos que obran en poder de esta Confederación, se ha localizado el expediente incoado con número de referencia: 2024-OU-400 de fecha de registro de entrada 21 de noviembre de 2024, por parte del Ayuntamiento de Los Fayos relacionado con el objeto de la presente solicitud de informe.

En el expediente 2024-OU-440 fue remitido el documento "Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Los Fayos".

La Comisaría de Aguas de este Organismo de cuenca emite informe en fecha 5 de mayo de 2025 informando "favorablemente las actuaciones contempladas en la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Los



Fayos". Especifica que con fecha 27 de junio de 2025, ha tenido entrada en este Organismo una solicitud de informe por parte Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del Gobierno de Aragón, con el fin de dar cumplimiento al trámite ambiental establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Dado que se trata de la misma modificación puntual y ya ha sido informada recientemente al Ayuntamiento de Los Fayos en el expediente 2024-OU-400, se da traslado del mismo.

4. Ubicación de la modificación.

Polígono 1 parcela 133, partida "Contamina", al norte del casco urbano de Los Fayos, en su término municipal, provincia de Zaragoza. Coordenadas UTM30 (ETRS89) centroides del ámbito de la modificación: 601.275/4.637.551.

5. Caracterización de la ubicación.

El ámbito de la modificación se sitúa en una parcela, sobre la que ya se localiza una edificación, ligada a la trama urbana de Los Fayos y situada junto a la carretera CV-639 Los Fayos por Torrellas a N-122. No se identifican valores naturales reseñables.

Es probable la presencia de especies como jilguero, verderón, verdecillo, triguero o alondra común incluidas en el Listado Aragonés de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Aspectos singulares.

- Ámbito del Decreto 73/1998, de 31 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Comarca del Moncayo y se declara el Parque del Moncayo, zonificación: resto de ámbito.
- 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.



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

- Afección sobre la biodiversidad y demás figuras de catalogación ambiental. Valoración: impacto bajo. La modificación pretende ampliar el suelo urbano en una superficie de 1.483 m² mediante la inclusión de una parcela que pasará a ser Suelo Urbano y que actualmente se clasifica como suelo no urbanizable genérico. Dado el alcance y magnitud de la modificación proyectada, no se considera que vayan a producirse efectos significativos sobre los valores naturales del entorno, máxime teniendo en cuenta que el ámbito de la modificación se emplaza junto a la trama urbana del núcleo urbano de Los Fayos en un entorno antropizado, con diversas parcelas residenciales alrededor y junto a la carretera. La modificación se considera compatible con el articulado del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Comarca del Moncayo.
- 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 total de 1.483 m² ubicada junto a la trama urbana de Los Fayos en un entorno con presencia de diversas edificaciones. En cualquier caso, la modificación no afecta a la estructura territorial del núcleo ni introduce nuevos usos que alteren significativamente el desarrollo de la trama urbana.
- Incremento del consumo de recursos, generación de residuos y emisiones directas e indirectas. Valoración: impacto bajo. El nuevo desarrollo residencial, supondrá 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. En cualquier caso, no se considera significativo puesto que la parcela cuenta con los servicios urbanísticos necesarios.
- Alteración del paisaje. Valoración: impacto bajo. No se producirán alteraciones significativas en el paisaje siempre y el nuevo desarrollo se encuentre asociado al desarrollo actual del municipio y se tengan en cuenta las prohibiciones y exclusiones establecidas en las normas urbanísticas del municipio, vigentes. Deberá garantizarse la integración paisajística del proyecto.

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 número 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Los Fayos, en el término municipal de Los Fayos (Zaragoza), solicitado por el Ayuntamiento de Los Fayos y tramitado por D.^a Ana M.^a Pociello Gutiérrez, por los siguientes motivos:

- Reducido alcance de la modificación en una zona periurbana, no alterando significativamente la estructura urbana del casco urbano de Los Fayos.
- Escasa repercusión sobre los valores naturales del término municipal y su compatibilidad con el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Comarca del Moncayo.

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.
- El nuevo desarrollo deberá incorporar medidas de eficiencia y eficacia frente al cambio climático, tanto en el diseño de la urbanización como en la edificación. Para ello 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.
- Se deberá garantizar la compatibilidad de la actuación prevista con la Estrategia 13.6.E1. Integración ambiental y paisajística, así como con la Estrategia 5.2.E3. Integración paisajística de proyectos. Promover medidas específicas, compatibles con la legislación en materia de seguridad para la integración paisajística de proyectos, establecidas en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, aprobada mediante Decreto 202/2014, de 2 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

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, 10 de diciembre de 2025.

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