

DICTAMEN DEL CONSEJO DE PROTECCION DE LA NATURALEZA DE ARAGÓN RELATIVO AL DOCUMENTO DE ANÁLISIS PRELIMINAR DE INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MEZALOCHA (ZARAGOZA).

El Pleno del Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón en sesión celebrada el día 30 de junio de 2008, y conforme a lo previsto en el artículo 2 de la Ley 2/1992, de 13 de marzo, acordó emitir las siguientes

CONSIDERACIONES

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA), Entidad de Derecho Público adscrita orgánicamente al Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón, remitió con fecha 19 de febrero de 2008 a la Secretaría del Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón, el documento de análisis preliminar de incidencia ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Mezalocha (Zaragoza) solicitando a este Consejo en el periodo de consulta preceptivas establecido en el **artículo 15.3** de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, la emisión de sus sugerencias al objeto de elaborar el documento de referencia conforme al cual el órgano promotor deberá redactar el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Tras el estudio del documento señalado, su debate y deliberación en la reunión de la Comisión de Protección del Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Consejo de Protección de la Naturaleza en Aragón, celebrada el día 20 de mayo de 2008, y tras considerar que el Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón es competente para informar sobre el mismo, se acuerda:

Emitir las siguientes consideraciones relativas al documento de análisis preliminar de incidencia ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Mezalocha (Zaragoza).

A modo de consideración general este Consejo quiere poner de manifiesto la complejidad de hacer una valoración de un Plan General de Ordenación Urbana o su modificación, por cuanto para ello tendría que haber tenido acceso al conjunto de los estudios sociológicos, urbanísticos, medioambientales, de modelo económico, y de participación social que se han tenido en cuenta para elaborar el diseño que se presenta.

Este Consejo quiere dejar constancia de las dificultades para valorar y contextualizar el presente estudio, sin disponer de otra documentación y otros apartados del proyecto, especialmente de la justificación detallada de las necesidades y demandas de suelo urbano, de equipamientos, servicios, etc., el análisis de las repercusiones de la presencia de estos nuevos espacios sobre la ordenación del territorio, o la valoración del coste ambiental en beneficio de la mejora de la calidad de vida de los habitantes de Mezalocha.

Consideraciones generales

Conviene, en consecuencia, señalar con carácter general y para algunos de los casos que se puedan presentar a este Consejo las siguientes consideraciones:

- a) En cualquier Plan General de Ordenación Urbana o en su puntual modificación, debe redactarse una Memoria que lo justifique adecuadamente que incluya un estudio de las alternativas que contemplen las variables medioambientales.
- b) Es conveniente realizar un análisis en profundidad sobre las repercusiones que una actuación o diseño urbanístico va a tener en los recursos naturales (agua, vegetación, fauna, relieve, etc.), en la salud, en el patrimonio cultural y artístico, en la tendencia demográfica, en las molestias (contaminación, movilidad, ruidos, olores, polvo...), en la seguridad, en la calidad de vida, en la eliminación de barreras arquitectónicas, en la eficacia y cercanía de las prestaciones sociales (equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, culturales, espacios verdes, etc.), en el paisaje como recurso, en la arquitectura tradicional, en el abaratamiento del precio de la vivienda, en el uso de energías renovables, o en el desarrollo de los sectores productivos.
- c) Debe contener un cuidadoso estudio económico para que el proyecto sea viable y no requiera de inmediatas modificaciones. Se deben estimar los costes de los servicios necesarios que requerirá la actuación que se valora.
- d) Sería conveniente que para el caso de pequeñas localidades, exista un servicio especializado, comarcal o provincial, que asesore al municipio, gratuitamente y desde el principio, en esta materia tan compleja y reglada.
- e) Se debe dar importancia a la participación social facilitando la exposición motivada de los nuevos planes o las modificaciones de los existentes, dando, -en tiempo y forma-, respuesta fundada a cualquier reclamación o recurso de persona legitimada. A este respecto, debe darse la mayor difusión a cuantos actos administrativos tengan relación con el Plan o su modificación. En la misma línea debe salvaguardarse cualquier derecho o interés legítimo individual del administrado, mereciendo la pertinente información y atención, por lo que sería conveniente que se arbitrasen sistemas de información colectiva o individual.
- f) Este Consejo considera que los Planes Generales de Ordenación Urbana y sus modificaciones deben contemplar nuevos criterios básicos a la hora de seleccionar un emplazamiento u otro, como la movilidad, el coste energético y la posibilidad de abastecerse de sistemas energéticos renovables, un sistema de transporte público colectivo y ecológico, proximidad de servicios, etc.

Sobre el documento de análisis preliminar de incidencia ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Mezalocha (Zaragoza)

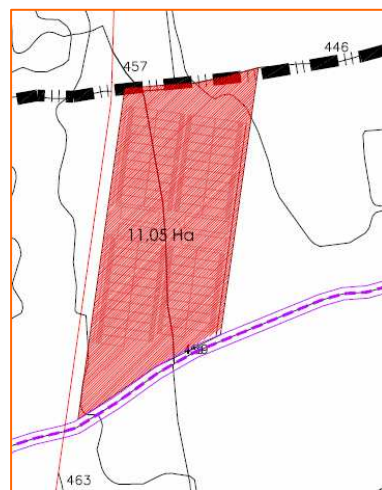
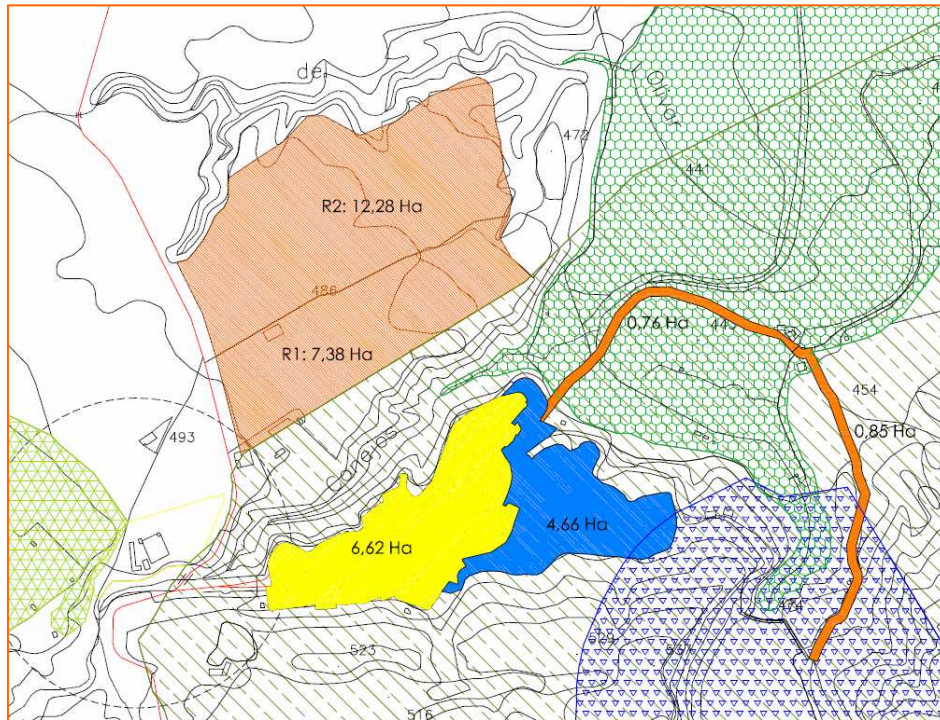
Valoración del espacio afectado por el PGOU de Mezalocha (Zaragoza).

Descripción de las actuaciones previstas en el núcleo de Mezalocha

El municipio de Mezalocha prevé varias actuaciones para el desarrollo de suelos con carácter residencial y un espacio para el desarrollo de actividades industriales.

Resumen de clasificación:

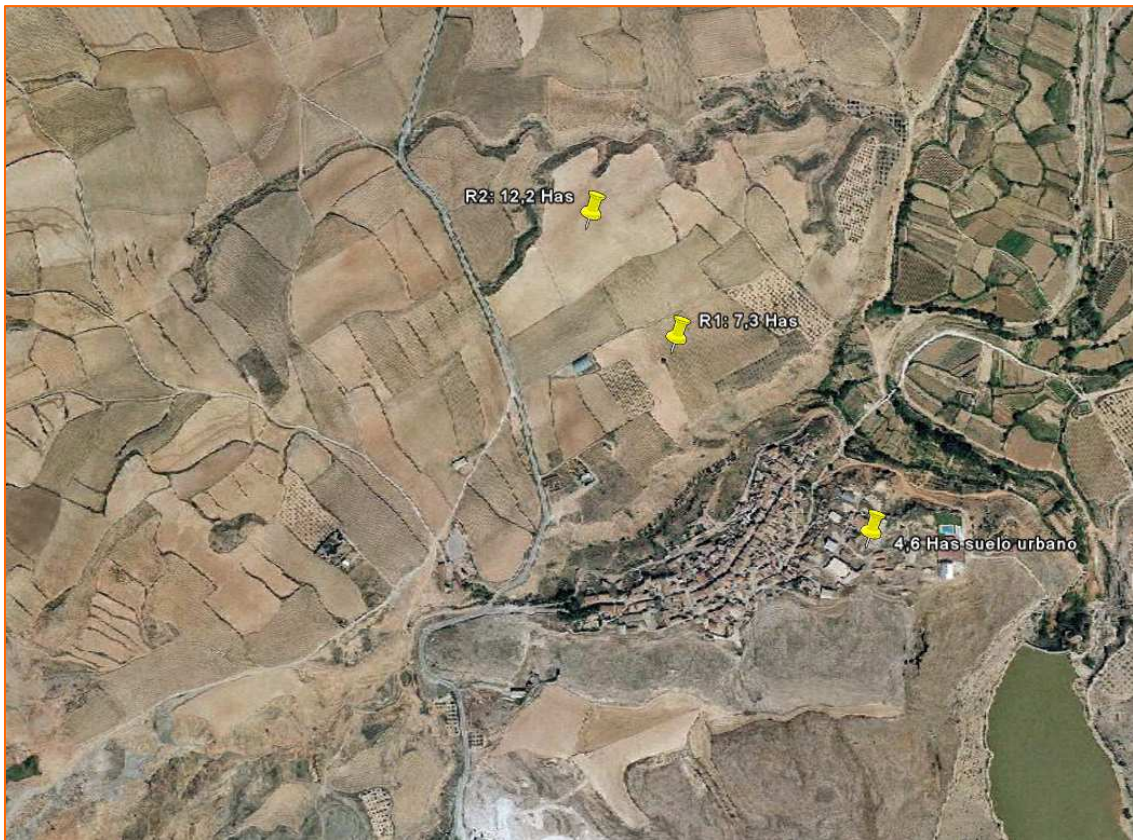
- Residencial 1: Se localiza al noroeste del suelo urbano consolidado. Ocupa una superficie aproximada de 7,38 Ha y junto con el Residencial 2 forman la zona de ampliación residencial separada del núcleo urbano existente por el Barranco de los Conejos. Se sitúan junto a la carretera A-1101. Se pretende que se desarrolle como una zona residencial de baja densidad con tipologías dominantes de viviendas unifamiliares con parcelas privadas.
- Residencial 2: Se localiza al noroeste del suelo urbano consolidado y junto al Residencial 1. Ocupa una superficie aproximada de 12,28 Ha. Al igual que el sector R-1 ordenará tipologías edificatorias de baja densidad y predominando la unifamiliar en sus distintas versiones.
- Industrial: Se trata de una bolsa de reserva para futuros usos industriales que potencien el desarrollo económico del municipio. Se pretende de esta manera asegurar la expansión de Mezalocha hacia el oeste, de manera que se mantenga en un futuro un continuo urbano. Este lo suelo lo conforman 11,05 Ha junto a la carretera A-1101 al Norte del término y en el entorno de zona industrial de Muel (cerámicas Casao,...).
- Suelo urbano no consolidado: bolsa de suelo de 4,46 Ha, ya existente como urbana en la Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, y que ha tenido un desarrollo irregular y sin un planeamiento ordenado, debido sobre todo a ser un sector al servicio del núcleo urbano con convivencia de construcciones de distintos usos (naves agrícolas, viviendas, parideras y corrales, casas de aperos, garajes...). Se trata de una modificación del vigente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), que será dividido en unidades de ejecución para garantizar la gestión y el futuro desarrollo de la zona. Se localiza al este del núcleo urbano consolidado. Se procederá a la urbanización así como a reordenar parte de sus viales y crear algunos nuevos



Cabe apuntar que el límite sur del núcleo de población queda limitado por la declaración de suelos no urbanizables especiales, al empezar justo en el límite del suelo urbano la ZEPA “Río Huerva y las Planas”, así como el área que se define como suelo no urbanizable especial pantano de Mezalocha. A este respecto, se observa contradicción en la cartografía ya que parte del suelo urbano no consolidado entraría a formar parte del suelo no urbanizable especial.

Las zonas de cultivo donde se prevén las actuaciones corresponden a campos de cultivo de secano, de escaso valor ambiental, tanto en el caso de las zonas para usos residenciales como más al norte para la parcela de uso industrial.

No se afecta más que puntualmente a zonas de vegetación natural. Se considera importante respetar el barranco de incisión lineal que hace de límite de la zona residencial 2, ya que es un barranco que puede mostrar procesos geomorfológicos activos y sus laderas presentan formaciones vegetales naturales.



Ortoimágenes de la zona de actuación. Imagen de arriba casco urbano y suelos para uso residencial. En la imagen de la izquierda zona para uso industrial.

Cabe señalar las posibles afecciones a la vía pecuaria denominada **Vereda de Mezalocha**, que se sitúa al sur del polígono industrial, haciendo de límite del espacio seleccionado. Para este caso concreto conviene recordar que la **Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón**, que establece en su Artículo 5 que las vías pecuarias cuyo itinerario discurre por el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón son bienes demaniales de esta Comunidad y, por lo tanto, inalienables, imprescriptibles e inembargables. En consecuencia, cualquier uso o afección a esta vía pecuaria deberá someterse a lo establecido en la citada norma y especialmente en lo relativo a la desafectación de terrenos y modificaciones del trazado según se dispone en el **Artículo 24 Desafectación**, y **Artículo 27 Modificaciones del trazado como consecuencia de una nueva ordenación territorial**.

“Artículo 27 Modificaciones del trazado como consecuencia de una nueva ordenación territorial.

1. Cualquier forma de ordenación territorial incluirá obligatoriamente en el proyecto una relación de las vías pecuarias o de los tramos afectados. Dentro de los plazos establecidos en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial, el órgano u organismo público a quien corresponda del Departamento competente en materia de vías pecuarias emitirá certificación de las vías pecuarias o de los tramos afectados por dicho proyecto.

2. En las zonas objeto de cualquier forma de ordenación territorial, el nuevo trazado que, en su caso, haya de realizarse deberá asegurar, con carácter previo, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, junto con la del tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquél, debiendo aportar la Administración actuante en la ejecución de la ordenación, con carácter previo a la ocupación, los terrenos que aseguren la satisfacción de tales extremos.

3. Los nuevos instrumentos de planeamiento urbanístico calificarán las vías pecuarias como suelo no urbanizable especial cuyo régimen de protección se asimilará, a los efectos de la aplicación de la legislación urbanística, al propio de los espacios naturales protegidos, excepto aquellas vías pecuarias que se encuentren en suelo urbano o en suelo que haya sido clasificado como urbanizable delimitado por instrumentos de planeamiento urbanístico ya aprobados y vigentes en el momento de entrada en vigor de la presente Ley.

4. Los ayuntamientos por cuyo suelo urbano o urbanizable discurren tramos de vías pecuarias, cuando aporten los terrenos adecuados, podrán solicitar al Departamento competente en materia de vías pecuarias que incoe los expedientes de modificación de sus itinerarios por trazados alternativos que discurren por terrenos clasificados como suelo no urbanizable siempre que quede asegurada la continuidad de la vía pecuaria y garantizados el tránsito ganadero y los otros usos establecidos en esta Ley.

5. Con carácter previo a la aprobación inicial del planeamiento, el ayuntamiento implicado, una vez realizada la consulta a la comarca, a las organizaciones profesionales agrarias, al Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón cuando se trate de Vías Pecuarias de Especial Interés Natural y a las organizaciones, asociaciones o colectivos que tengan como

finalidad la defensa del medio ambiente, solicitará informe al Departamento competente en materia de vías pecuarias, el cual será vinculante en todo lo referente a vías pecuarias.

6. La ejecución del plan requerirá la aprobación previa de la modificación de trazado y la consiguiente afectación y desafectación de terrenos de conformidad con el procedimiento indicado en la presente Ley.

7. Los tramos modificados como consecuencia de una nueva ordenación territorial deberán ser entregados a la Comunidad Autónoma de Aragón adecuadamente amojonados y con los títulos de propiedad que se deriven de la operación.”

En este sector no se afecta a hábitats de interés comunitario (anexo I de la Directiva 92/43/CEE), aunque los existentes en el municipio podrían ser incluidos en las superficies clasificadas como suelo no urbanizable especial.

No se afecta a la ZEPA “Río Huerva y las Planas” que empieza en el límite sur del núcleo de población, ni se afecta a Montes de Utilidad Pública.

Cabe hacer hincapié en que la planificación de las zonas para usos residenciales en Mezalocha no se adapta a un **modelo de urbanización** compacta, creando una nueva zona urbana, a unos 200 metros del núcleo actual consolidado, produciendo la discontinuidad de las zonas urbanizadas. Se debería de establecer un crecimiento ordenado de los núcleos urbanos actuales en función de las necesidades existentes de vivienda y evitar la creación de nuevos núcleos poblacionales desligados del tejido urbano actual y de sus servicios. No obstante, se entiende en este caso concreto que existen limitaciones ambientales claras al sur del núcleo de población por la presencia de la ZEPA, al este por la existencia del río Huerva y las zonas de huertas, y al oeste por la propia irregularidad topográfica, por lo que en caso de justificarse la necesidad de un crecimiento urbanístico la zona ambientalmente menos sensible sería la seleccionada.

A este respecto, el planeamiento urbanístico de Mezalocha, debería considerar lo dispuesto en la nueva **Ley 1/2008, de 4 de abril**, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón, que concretamente en su artículo 2, punto 9, señala lo siguiente: “3. *El Plan General de Ordenación Urbana deberá concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, ponderando desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a los siguientes criterios: a) **Primará la ciudad compacta y evitará consumos innecesarios de recursos naturales y, en particular, de suelo.***”

En resumen, los espacios seleccionados no presentan un valor destacado desde el punto de vista ambiental, considerando que no se afecta a espacios incluidos en la Red Natura 2000 y hábitats de interés comunitarios.

Recomendaciones para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental por parte del Promotor:

- Respecto a la propuesta de clasificación de **suelo no urbanizable especial**, señalar que recoge la mayor parte de las zonas de interés natural del municipio.
- Se deberá evitar afectar a la vía pecuaria denominada **Vereda de Mezalocha**. En caso de que esto fuese inevitable se deberá atender a lo establecido en la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.
- Considerando la importante superficie de terreno propuesta como suelo urbanizable delimitado se deberá realizar un estudio, con datos y/o encuestas, que justifique adecuadamente la existencia de esta demanda de viviendas y de suelo industrial. Se debe hacer una valoración de las necesidades urbanísticas y justificar desde el punto de vista urbanístico la elección de la opción presentada. En cualquier caso la propuesta parece, *a priori*, excesiva.
- Se deberá contemplar y valorar en el documento las cuevas próximas a Aylés como elementos con valor patrimonial.
- Este Consejo considera que antes de extender el planeamiento a zonas rurales se deben valorar todas las alternativas, primándose la recuperación de zonas interiores al entorno construido, evitando la expansión excesiva del crecimiento urbano. De igual forma se deberá de ejecutar en primer lugar el suelo urbano disponible.
- A este respecto, este Consejo considera de gran interés la posibilidad de incluir en el documento un “**Registro de solares sin edificar**”, así como un “**Inventario de edificaciones en mal estado**” que quedarían recogidos en el Planeamiento como espacios que, de forma prioritaria, serían objeto de actuación, antes de proceder al desarrollo de nuevos espacios alejados del núcleo actual.
- En cualquier caso, este órgano consultivo considera que la adecuación y posterior ocupación de los terrenos objeto de modificación, deberá ser progresiva, ordenada y escalonada, conforme a las demandas reales existentes en cada momento.
- El Plan deberá adecuarse en materia de de residuos a lo dispuesto en el Plan GIRA y en las normas sobre tratamiento y gestión de residuos que se han aprobado en desarrollo del citado Plan.
- En la misma línea se debería valorar convenientemente el impacto visual de estas infraestructuras y su posible minimización aplicando las medidas correctoras necesarias, máxime cuando uno de los objetivos del plan es fomentar el turismo cultural en el municipio. Para ambos impactos, visual y acústico, se deberán establecer las medidas correctoras necesarias como la instalación de pantallas visuales y acústicas.

- Se deberán utilizar fuentes de energía renovables, de conformidad con lo que establece el Código Técnico de la Edificación, sobre la obligación de incorporar criterios de sostenibilidad y eficiencia energética en los nuevos edificios o en aquellos que se vayan a rehabilitar. Por ejemplo, realizar un diseño de los edificios que permita el aprovechamiento del sol para la generación de energía fotovoltaica y termoeléctrica.
- Se deberá establecer un plan de vigilancia ambiental y un plan de medidas correctoras que garantice que las obras se realicen con el menor impacto ambiental posible.
- Aunque no se ha indicado el tipo de urbanización prevista, este Consejo recomienda mantener un sistema abierto y permeable de calles y zonas para el uso público, evitando urbanizaciones cerradas y aisladas respecto al núcleo existente.

Lo que con el Vº Bº del Sr. Presidente, en la ciudad de Zaragoza a 30 de junio de 2008, como Secretario del Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón, **CERTIFICO:**

VºBº

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO

EL SECRETARIO DEL CONSEJO

Fdo. Joaquín Guerrero Peyrona

Fdo. Raúl Alberto Velasco Gómez