



**RESOLUCIÓN de 12 de junio de 2019, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se adopta la decisión de someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el polígono 1, parcela 332, en el término municipal de Lledó (Teruel), promovido por Anne Catherine Creed. (Número Expte. INAGA 500201/01B/2018/09026).**

Tipo de procedimiento: Evaluación de impacto ambiental simplificada para determinar si el proyecto debe someterse a una evaluación de impacto ambiental ordinaria según lo dispuesto en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, artículo 23.2. Proyecto incluido en el anexo II, Grupo 7, epígrafe 7.8 Nuevas edificaciones aisladas o rehabilitación de edificios para nuevos usos residenciales o de alojamientos turísticos, en zonas no urbanas ni periurbanas ubicadas en zonas ambientalmente sensibles.

Promotor: Anne Catherine Creed.

Proyecto: Proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar aislada, en el polígono 1, parcela 332, en el término municipal de Lledó (Teruel).

Descripción básica del proyecto presentado:

El proyecto tiene por objeto la construcción de una vivienda unifamiliar aislada desarrollada en una sola planta de 299,67 m<sup>2</sup>, toda ella accesible desde la plataforma a cota de bancales y mediante el desarrollo de una única edificación, uniendo todos los volúmenes que componen la casa, para lo que se ha cubierto una parte del antiguo patio que separaba los volúmenes, según nueva documentación aportada por el promotor para subsanar las incidencias marcadas por el Consejo Provincial de Urbanismo en su Acuerdo adoptado en sesión celebrada el 6 de noviembre de 2018.

La vivienda se proyecta con estructura de hormigón armado, con cerramientos de fachada exteriores de materiales naturales como piedra, ladrillo y enfoscados de arena y cemento blanco. Sobre la parcela, también en zona de bancales de cultivo, se contempla un área de aparcamiento de vehículos al aire libre. En el resto de la parcela se prevé conservar los usos actuales, olivos de secano, almendros, tierra de labor (de la que una parte será ajardinada para la casa, y otra un pequeño huerto familiar), y el resto de masa verde de la finca con uso de monte natural con matorral, roquedo y pinos, algunos maderables en su lindero Suroeste.

El camino público para acceder a la finca ya existe, cruzándola de Este a Oeste desde el que se acomete un ramal privado e interior de 4,0 m de ancho, que conecta el camino público con el área de aparcamiento para lo que hace falta una derivación privada de unos 50 m.

El suministro de energía eléctrica se realizará mediante placas solares fotovoltaicas en unos 20,80 m<sup>2</sup> instaladas en la zona baja Sureste de la parcela, sobre el terreno de cultivo, de tal forma que su impacto visual quede minimizado por los olivos y la propia vegetación de la finca y la topografía. Se dispondrá en paralelo de un generador para los días y momentos de carga insuficiente en baterías.

El abastecimiento de agua de uso doméstico procederá de un nuevo pozo a perforar en la parcela, en uno de los bancales altos de almendros, en zona de cultivo. Desde este se bombeará a un depósito enterrado de 4.500 l, el que mediante un grupo de presión se alimentará la casa. El volumen de agua estimado para la vivienda es de 255 m<sup>3</sup>/año, teniendo en cuenta ocho personas. El agua de boca, será mineral, comercializada y para el agua caliente sanitaria y la calefacción, se prevé la instalación de una caldera de biomasa apoyada con gas propano o butano.

La evacuación de aguas se realizará a través de un sistema separativo de aguas de lluvia a reutilizar para regadío y residuales hacia una fosa séptica homologada, con efluentes que se vierten por filtración al terreno a través de un pozo filtrante. Los residuos sólidos serán seleccionados en la vivienda y gestionados en los contenedores municipales instalados en el núcleo urbano.

La superficie afectada por el proyecto será la mínima necesaria para llevar a cabo las obras, entre camino, plataformas anejas a la casa, zona prevista para piscina y la planta de la casa, aproximadamente 1.380 m<sup>2</sup>.

En el estudio de alternativas se valora la alternativa 0, que supone no construir el edificio destinado a vivienda; la alternativa 1 descartada por situar la casa demasiado escondida y encerrada del sol, sin espacio físico para la casa; la alternativa 2, alternativa escogida y que supone la ubicación de la vivienda como se detalla en el proyecto, la alternativa 3, que sitúa la casa demasiado baja en relación al entorno y la alternativa 4, que encierra la casa en un rincón excesivamente protegida, demasiado cerca de la escorrentía hacia el Este.

La identificación y valoración de impactos concluye que sobre la geología y geomorfología el impacto será medio en la fase de construcción y nulo en la de funcionamiento; sobre la



edafología, será bajo en la fase de construcción y no significativo en la fase de funcionamiento; sobre la hidrogeología, será no significativo en la fase de construcción y bajo en la de funcionamiento; sobre la atmósfera se considera que no serán significativos en ninguna fase; sobre la vegetación, se producirán en la fase de construcción y serán no significativos en la de funcionamiento; sobre la fauna, pueden producirse en ambas fases; sobre las infraestructuras se valoran impactos sobre los accesos, abastecimiento de agua, saneamiento y aguas residuales; sobre los sectores económicos se considera positivo; sobre el riesgo natural de incendios forestales, se considera bajo y sobre el paisaje compatible. Se incluye un apartado que valora muy superficialmente los efectos acumulativos y sinérgicos.

Se plantean medidas preventivas y correctoras, entre las que se incluyen el aprovechamiento de la red de caminos existentes, control de residuos y de vertidos, no desbrozar más superficie que la estrictamente necesaria, minimizar zonas de acopio, replantar olivos y almendros que se encuentren en zona de ocupación del edificio, realizar las obras fuera del periodo de nidificación del águila azor perdicera o disponer de una faja de seguridad libre de residuos combustibles, vegetación seca, entre otras. Se incluye un programa de vigilancia ambiental para valorar si las medidas correctoras proyectadas cumplen con sus objetivos previstos y garantizan la integración ambiental de la vivienda unifamiliar.

#### Documentación presentada:

Documento Ambiental. Fecha de presentación: 20 de agosto de 2018.

Documentación Complementaria: Con fecha 15 de marzo de 2019, el promotor remite alegaciones tras el trámite de audiencia.

En septiembre y octubre de 2018 se remite un ejemplar del Documento a las siguientes administraciones y/o entidades para realizar las consultas preceptivas que conlleva el mismo:

- Ayuntamiento de Lledó.
- Comarca del Matarraña/Matarranya.
- Servicio Provincia de Desarrollo Rural y Sostenibilidad de Teruel.
- Dirección General de Ordenación del Territorio.
- Dirección General de Cultura y Patrimonio.
- Dirección General de Urbanismo.
- Confederación Hidrográfica del Ebro.
- Fundación Ecología y Desarrollo.
- Ecologistas en Acción-Ecofontaneros.
- Ecologistas en Acción-Otus.
- Asociación Naturalista de Aragón-Ansar.
- Acción Verde Aragonesa.
- Sociedad Española de Ornitología (SEO/BirdLife).

Anuncio en el "Boletín Oficial de Aragón", número 203, de 19 de octubre de 2018, para identificar posibles afectados.

Finalizado el plazo máximo fijado para la contestación se reciben respuestas de las siguientes administraciones y/o entidades consultadas:

- Subdirección Provincial de Medio Ambiente del Servicio Provincial de Teruel del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, realiza un análisis del emplazamiento de la vivienda, calificándose la parcela de construcción de la vivienda como zona de alto riesgo de incendio forestal; concretamente, la parte donde se ubica la construcción como zona de Tipo 6, caracterizado por alto peligro de incendio y baja importancia de protección, pero con casi la mitad de la superficie total de la parcela, de Tipo 2, caracterizado por su alto peligro de incendio e importancia de protección, por lo que se trata de en un entorno potencialmente susceptible de sufrir incendios de grandes dimensiones e intensidades. Se indica que la parcela es básicamente de carácter agrícola con cultivos de almendros y olivar, rodeados de una típica formación en mosaico agroforestal con importantes manchas de matorral mediterráneo y pinar de carrasco y que topográficamente, se encuentran en la parte alta de una ladera de suave pendiente relativamente elevada sobre superficies con pendientes más acusadas. Analiza los patrones de incendios topográficos y de viento o convectivos que se pueden tener en la zona concluyendo que el emplazamiento de la vivienda, en las actuales condiciones, presenta un riesgo importante de ser afectado por un incendio forestal. Como conclusión se recomienda que el municipio disponga de un Plan de Actuación de ámbito local de emergencias por incendios forestales, con el contenido mínimo establecido en el anexo VII el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales (PROCINFO) aprobado por el Decreto 167/2018, de 9 de octubre, del Gobierno de Aragón. Se recomienda, además, que el promotor disponga de un Plan de Autoprotección por riesgo de incendios forestales, así como que, entre los meses de mayo y octubre, los ocupantes de la vivienda se informen del riesgo



diario de incendio que publica el Gobierno de Aragón estando vigilantes ante cualquier incendio que pueda originarse en los alrededores. Se recuerda que la parcela se encuentra clasificadas como Zona de Alto Riesgo Tipos 2 y 6 de acuerdo a 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 y que en estas zonas será necesario adoptar medidas especiales de autoprotección pasiva de la edificación o instalación frente a posibles fuentes de ignición procedente de incendios forestales. En todo caso, el promotor deberá asumir el riesgo y las consecuencias de ubicar la vivienda en una zona de alto riesgo de incendios y elevada dificultad de extinción. En relación con la afección sobre fauna y flora, se indica que el Estudio de impacto ambiental deberá contener un análisis detallado del resultado de todas las consultas previas realizadas, un estudio de alternativas viables, una prospección botánica y análisis de impacto a hábitats, referencia expresa a los espacios físicos del proyecto que pudieran afectar dentro de la Red de espacios naturales protegidos de Aragón y Áreas Naturales Singulares de Aragón sus afecciones y medidas preventivas y correctoras, una relación de ámbitos de protección de especies catalogadas, así como referencia específica a todas las especies de flora y fauna incluidas en el Catálogo de especies amenazadas de Aragón. Asimismo, se indica que el Estudio deberá incluir un programa de vigilancia ambiental. En cuanto a la afección al dominio público forestal y al dominio público pecuario, se indica que no existe colindancia con ninguna vía pecuaria ni con montes consorciados ni propios de la Comunidad Autónoma de Aragón ni tampoco con monte del Catálogo de Utilidad Pública.

- Dirección General de Ordenación del Territorio, una vez analizada la documentación aportada (programa, desarrollo y distribución física de las estancias), informa que la zona de estudio tiene unos altos valores ecológicos y paisajísticos, identificándose el dominio y la unidad paisajística (Lledó), conforme a los mapas de paisaje disponibles, que otorgan una calidad 8 (de 1 a 10) y fragilidad 3 (de 1 a 5) a la zona; realza que la ubicación de la vivienda en la parte alta de la parcela, así como la tipología edificatoria y el empleo de materiales previstos hacen mucho más visible la edificación, sin que se hayan analizado las cuencas visuales. Existen dudas respecto al destino de la edificación como vivienda unifamiliar, ya que parece que su destino puede corresponder a vivienda de turismo rural, vivienda de uso turístico o apartamentos turísticos, entendiéndose que se debería trasladar a la Dirección General de Turismo para que se le exijan las condiciones que deben cumplir en cuanto a condiciones de accesibilidad, programa, superficies, instalaciones, etc. Se indica que se incumple lo establecido en las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña en lo relativo a cubiertas planas, tanto con vegetación como sin ella, y que la edificación no se integra desde un punto de vista paisajístico por su ubicación, materiales y tipología. Por otra parte, se debe justificar el cumplimiento de las Normas Complementarias y Subsidiarias de la provincia de Teruel. Finalmente, y teniendo en cuenta las últimas solicitudes de este tipo de construcción, se debería informar el presente expediente de manera conjunta con la vivienda que se pretende construir en la finca colindante y proyectada por los mismos proyectistas de esta. Se considera que a la vista del creciente interés por este tipo de construcciones todas ellas, en conjunto, pueden llegar a tener incidencia territorial.

- Dirección General de Cultura y Patrimonio, comunica que consultados los datos existentes en la Carta Paleontológica de Aragón y el ámbito de actuación y en la Carta Arqueológica de Aragón y en los informes del Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural, no se conoce patrimonio paleontológico ni arqueológico que se vea afectado por este proyecto por lo que no es necesaria la adopción de medidas concretas en estas materias. Por lo tanto, se considera que el proyecto, en el ámbito de competencias de esta Dirección General, no es necesario someterlo al procedimiento de evaluación de impacto ambiental 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 paleontológicos o arqueológicos, deberá comunicarse a la Dirección General de Cultura y Patrimonio para su correcta documentación y tratamiento, tanto del nivel arqueológico como del material recuperado (Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, artículo 69).

- Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en sesión celebrada el 6 de noviembre de 2018, adopta Acuerdo en el que se informa desfavorablemente el aspecto urbanístico para la vivienda unifamiliar proyectada, puesto que no cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 34.2 del texto refundido de la Ley Urbanística de Aragón, que exige una sola edificación por parcela, aspecto que no cumpliría en la actuación propuesta porque plantea más de una edificación, previéndose también diferentes accesos y que la superficie construida no supere los 300 m<sup>2</sup> que en este caso se superarían si se computan los espacios ex-



teriores cubiertos. Además, la cubierta plana transitable propuesta, no se integraría en el paisaje y no armoniza en su totalidad con el ámbito que se encuentra, incumpliendo con el artículo 19.3 de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña que prohíben de manera expresa las cubiertas planas. Señala adicionalmente que dado que la actuación se encuentra en zona de alto riesgo forestal, de acuerdo con 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 forestal, se debería obtener el informe de Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de protección civil y atención de emergencias en Aragón; se indica que también deberá obtenerse autorización del organismo de cuenca correspondiente por los vertidos.

Advertida tal respuesta, en fecha 14 de diciembre de 2018, el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (en adelante INAGA) comunica al promotor la concesión del trámite de audiencia del procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto presentado. Se facilita asimismo el documento base para formular la Resolución por la que se archiva el citado expediente por incompatibilidad urbanística, otorgándose un plazo de 10 días para realizar alegaciones, si se considera oportuno.

Tras haber solicitado el promotor una ampliación del plazo, que fue concedida, con fecha 15 de marzo de 2019 el promotor presenta un escrito de aclaración y subsanación de las incidencias marcadas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en su Acuerdo adoptado el 6 de noviembre de 2018, y aporta documentación adicional al efecto en la que se incluyen las siguientes alegaciones: 1, se reforma y reduce la planta de la casa (menor volumen de espacios de servicio y servidores de las habitaciones 3 y 4) para que la superficie total construida no rebase los 300 m<sup>2</sup>; 2, se reforma el proyecto para que constituyan una única edificación, uniendo todos los volúmenes que componen la casa, para lo que se ha cubierto una parte del antiguo patio que separaba los volúmenes de las habitaciones 1 y 2 con las habitaciones 3 y 4, reduciendo el mismo y construyendo un porche cerrado por tres lados; 3, se reforma el proyecto anulando la cubierta plana transitable que existía sobre una parte del volumen de las habitaciones 3 y 4 y se transforma en cubierta vegetal ni accesible ni transitable y 4, se redacta un nuevo plano del proyecto donde se acredita la superficie construida de la casa, así como el criterio seguido para ello. Se indica que con las reformas del proyecto se han reformado todos los planos afectados: plano de planta, plano de cubierta y plano de secciones y alzados.

A tal efecto, con fecha 22 de marzo de 2019, el INAGA remite copia de la documentación recibida, relativa a la aclaración y subsanación de las incidencias, a la Subdirección Provincial de Urbanismo de Teruel al efecto de que se formule nuevo pronunciamiento o, en su caso, se ratifique en los contenidos del Acuerdo adoptado por el Consejo el 6 de noviembre de 2018 y remitido al INAGA como respuesta a las consultas formuladas, comunicándose tal hecho al promotor.

Con fecha 16 de mayo de 2018, tiene lugar entrada en el registro del INAGA copia del Acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel de la sesión celebrada el 7 de mayo de 2019 en el que se informa favorablemente el proyecto de construcción de vivienda unifamiliar aislada en la parcela 332 del polígono 1 de Lledó, puesto que con la nueva documentación aportada cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 34.2 del texto refundido de la Ley Urbanística de Aragón condicionado a que se deberá obtener el informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de protección civil y atención de emergencias en Aragón y a contar con la previa autorización del Organismo de Cuenca correspondiente.

- Confederación Hidrográfica del Ebro, emite informe en el que una vez analizada la documentación aportada por el promotor, concluye en lo que respecta a las competencias de este Organismo y desde el punto de vista medioambiental, los efectos previsibles del proyecto de vivienda unifamiliar aislada en las parcela 332 del polígono 1 del término municipal de Lledó (Teruel), se estiman compatibles en cuanto al sistema hídrico se refiere, a salvo del cumplimiento de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias contempladas en la documentación ambiental aportada, así como de que se lleven a cabo todas aquellas medidas necesarias para proteger en todo momento el medio hídrico de la zona de actuación, tanto de carácter superficial como subterráneo, evitando su contaminación o degradación, garantizando la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, mediante un correcto mantenimiento de la estación autónoma de depuración por una empresa especializada y homologada que retire la capa de sedimentos acumulados en el fondo. Se incorpora un anejo de consideraciones a tener en cuenta por parte del promotor en relación con futuras acciones y tramita-



ciones a realizar con este Organismo de Cuenca en el que se indica que el promotor deberá solicitar autorizaciones (captación y vertidos) a la Confederación Hidrográfica del Ebro y, en caso de otorgarse, se deberá dar cumplimiento al condicionado que se establezca en las mismas.

- SEO/BirdLife, emite informe realizando consideraciones generales en relación con la minimización de impactos y relacionando medidas preventivas, correctoras y compensatorias que podrán adoptarse en caso de que puedan generarse efectos sobre el medio ambiente.

#### Ubicación del proyecto:

Término municipal de Lledó (Teruel), a una distancia de 2 km al Oeste del núcleo urbano, en la parcela 332 del polígono 1, clasificada como suelo no urbanizable genérico y con una superficie total de 2,1493 ha. Coordenadas aproximadas UTM 30N (ETRS89) 773.638/4.538.769.

#### Caracterización de la ubicación.

##### Descripción general:

Entorno configurado por un mosaico de parcelas de cultivos de secano, principalmente olivares y almendros, que se alternan con bosques de pino carrasco entremezclados con alguna encina y especies de matorral como romero y tomillo. El emplazamiento pertenece a la cuenca del río Algars, emplazándose en su margen izquierda, no teniendo ningún cauce de agua en la parcela. Respecto de la fauna, presencia de cuervo, jilguero, verderón o petirrojo, y rapaces como águila real y águila-azor perdicera, incluida esta última en el Catálogo de Especies Amenazadas de Aragón como “en peligro de extinción”.

##### Aspectos singulares:

- La parcela se localiza en el ámbito del Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el águila-azor perdicera (*Hieraaetus fasciatus*) y se aprueba el Plan de Recuperación, sin afectar a áreas críticas para la especie.

- La actuación queda ubicada 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.

- Ámbito del Decreto 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña/Matarranya.

La actuación propuesta no afecta a Planes de Ordenación de Recursos Naturales o espacios pertenecientes a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Aragón. Tampoco afecta al dominio público forestal ni al pecuario.

#### Potenciales impactos del proyecto y valoración:

a) Efectos acumulativos con otros proyectos y transformación del uso del territorio. Valoración: impacto potencial alto. El aumento significativo de proyectos de construcción de viviendas aisladas de uso residencial y terciario (alojamientos turísticos) en los últimos años en la comarca, promovidos por nuevos pobladores sin vinculación con la tradición agro-ganadera de la zona, supone una transformación del uso del territorio agro-forestal a otro nuevo uso residencial y terciario turístico, acoplando las interfaces urbano-rural, sin planificación previa de las infraestructuras necesarias (accesos, abastecimientos, saneamientos, etc.), y con efectos sinérgicos por la acumulación de proyectos que generan una modificación del paisaje y del medio, así como un potencial incremento del riesgo de contaminación o degradación del entorno.

A tal respecto, se han tramitado recientemente o se están tramitando simultáneamente en el INAGA hasta 9 evaluaciones ambientales de actuaciones semejante en el municipio del Lledó habiéndose identificado por el estamento competente que, a la vista del creciente interés por este tipo de construcciones, todas ellas en conjunto pueden llegar a tener incidencia territorial. Particularmente, y de forma simultánea, se está llevando a cabo la evaluación ambiental simplificada del proyecto de vivienda unifamiliar aislada en polígono 1, parcelas 325 y 330 del catastro de rústica de Lledó (Expediente INAGA 500201/01B/2018/09023); estas parcelas son colindantes con la parcela objeto de la presente evaluación, localizándose ambas viviendas proyectadas a una distancia de 250 m entre sí, por lo que los efectos acumulativos y sinérgicos sobre los elementos del



- medio evaluados se verán incrementados, sin que estos aspectos se hayan considerado específicamente en el documento ambiental.
- b) Compatibilidad con el planeamiento urbano y con las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña/Matarranya. Valoración: impacto potencial medio. En relación con el planeamiento urbano, las obras previstas se encuentran en suelo no urbanizable genérico, siendo una actividad que puede autorizarse en estos suelos según la normativa urbanística vigente (Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón), y en tanto no ha sido admitida ninguna incompatibilidad al respecto, por parte del Ayuntamiento de Lledó ni por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, siempre y cuando se integren las modificaciones al proyecto presentadas en las alegaciones formuladas y se cumplan las condiciones establecidas al respecto de recabar los informes del Servicio de Seguridad y Protección Civil y la autorización del Organismo de Cuenca. Por otro lado, en el diagnóstico de las directrices parciales se recoge, en relación con las demandas de suelo para urbanizar, la necesidad de un crecimiento ordenado e integrado en los actuales cascos urbanos, contemplando entre los objetivos territoriales la necesidad de controlar el crecimiento disperso, promoviendo la recuperación y crecimiento de los núcleos tradicionales y al mismo tiempo preservar los suelos agrícolas, ganaderos y forestales, y gestionar los paisajes para lograr su conservación y, en los casos necesarios, su rehabilitación. En referencia con la vivienda aislada, el artículo 19 de las mencionadas Directrices describe las condiciones que deben cumplir este tipo de viviendas en suelo no urbanizable entre las que se incluyen contar con acceso rodado de forma previa a la solicitud de la autorización, no pudiendo autorizarse viviendas que precisen la apertura de nuevos viales en dominio público, y contar con autorizaciones del organismo de cuenca, para el servicio de abastecimiento de agua y el servicio de saneamiento. Las directrices establecen, asimismo, los requisitos paisajísticos para la edificación, procurando la integración en el entorno de las nuevas construcciones.
- c) Afección sobre la vegetación y los hábitats de interés comunitario. Valoración: impacto potencial medio-alto. La parcela cuenta con uso actual forestal y agrícola, emplazándose las infraestructuras sobre un bancal agrícola, por lo que no está prevista la afección directa a vegetación natural. Sin embargo, según reconoce el propio documento ambiental, además de la superficie afectada por la planta de la casa (295 m<sup>2</sup>), se contemplan superficies destinadas a camino, plataformas/terrazas anejas a la casa, aparcamiento, piscina... hasta un total de 1.380 m<sup>2</sup>, sin que ello haya sido suficientemente descrito y evaluado en el documento ambiental, como tampoco otras obras complementarias que se mencionan relativas a reconstrucción de bancales afectados, jardinería, adecuación de una zona de huerta, etc. Asimismo, la necesidad de habilitar fajas libres de vegetación en el entorno de la vivienda u otras posibles medidas a adoptar para reducir riesgos e incidencias ante posibles incendios, harán necesaria la eliminación de vegetación natural, comportando la modificación del entorno, tanto por su propia ejecución como por el necesario mantenimiento posterior, que no ha sido considerada en la documentación ambiental aportada por el promotor.
- d) Afección sobre la fauna y las especies catalogadas. Valoración: impacto potencial medio. Se producirán molestias sobre la avifauna del entorno como consecuencia de la ejecución de las obras. Asimismo, el proyecto se localiza en ámbito del Plan de Recuperación de águila azor perdicera, sin afectar a áreas críticas para la especie, aunque supone la alteración de hábitat apto para el campeo de esta especie, incluida como “en peligro de extinción” en el catálogo de especies amenazadas de Aragón, por la antropización y rarefacción del medio inducida y, con carácter general, posible deterioro ecológico del entorno, sin que dicha circunstancia se haya valorado con suficiencia en el documento ambiental.
- e) Afección sobre el suelo, relieve y paisaje. Valoración: impacto potencial medio. Según el Mapa de paisaje de la Comarca del Matarraña, la actuación se ubica en una zona que presenta valores de calidad y fragilidad media y que, en todo caso, pueden verse menoscabados por la ejecución y explotación de proyectos de este tipo en el ámbito municipal. En tal sentido, el pronunciamiento de los estamentos competentes advierte de que la edificación no se integra desde un punto de vista paisajístico por su ubicación, materiales y tipología.
- f) Utilización de recursos naturales. Valoración: impacto potencial bajo. Las soluciones aportadas para el abastecimiento de agua y electricidad y la gestión de residuos no suponen incremento relevante de consumo de recursos, si bien se trata de una co-



marca con problemas de abastecimiento. No obstante, no se analizan alternativas ni se procura suficiente concreción respecto a las soluciones previstas para suministro eléctrico, como tampoco respecto al sistema de captación de aguas, necesidades previstas según ocupación de la vivienda, al tratamiento de aguas residuales o a la gestión de los residuos, entre otros. Tampoco en relación con la gestión y mantenimiento del combustible forestal en la finca y accesos.

- g) Afección por riesgos naturales e inducidos. Valoración: impacto potencial alto a corto, medio y largo plazo principalmente porque los riesgos naturales del entorno de la actuación están asociados a incendios forestales y la parcela donde se pretende construir la vivienda aislada se emplaza en un contexto de mosaico agro-forestal, con presencia de formaciones forestales de pinar de *Pinus halepensis* con abundante matorral, que habitualmente se encuentran cartografiadas como de Tipo 2 (alto peligro de incendio e importancia de protección), comportando en consecuencia entornos potencialmente susceptibles de sufrir incendios de grandes dimensiones e intensidades. Teniendo en cuenta, además, las numerosas infraestructuras existentes y proyectadas en el territorio y su orografía, se incrementa notablemente la dificultad para la intervención de los medios de extinción y la defensa simultánea de todas ellas en caso de incendio, cuestión que debería contemplarse específicamente en la documentación relativa al proyecto. Además, hay que tener en cuenta que la comarca del Matarraña/Matarranya es el ámbito turolense donde más ha aumentado el número de incendios en los últimos años, debido básicamente al incremento en extensión y biomasa disponible de las masas forestales de la zona, siendo más frecuentes las igniciones debidas principalmente a la actividad humana a la que se suma una nueva casuística debida a nuevos pobladores que se han instalado en viviendas aisladas, lo cual se considera como un factor a tener en cuenta en el origen de los incendios forestales.
- h) Otras consideraciones: Las alternativas descritas no incluyen la posibilidad de rehabilitación de viviendas existentes o la alternativa de situar la vivienda en parcelas del entorno urbano o periurbano; únicamente se consideran cuatro localizaciones dentro de la misma parcela, justificándose tal hecho en la satisfacción de las necesidades del promotor, pero sin integrar criterios ambientales.

Visto el expediente administrativo incoado, la propuesta formulada por el Área técnica del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, 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 y el resultado de las consultas recibidas, a los solos efectos ambientales, se resuelve:

Primero.— Someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el polígono 1, parcela 332 en el término municipal de Lledó (Teruel), promovido por Anne Catherine Creed, por los siguientes motivos:

- Ausencia de valoración de los efectos acumulativos y sinérgicos dada la proliferación de este tipo de proyectos en el municipio de Lledó y en la comarca del Matarraña.
- Insuficiente valoración de alternativas que reduzcan o minimicen los efectos ambientales evaluados y escasa justificación de las soluciones adoptadas.
- Potenciales efectos significativos sobre distintos factores del medio como paisaje, vegetación e incremento de los riesgos relativos a incendios forestales. Riesgos de ocupación y fragmentación de hábitat de fauna amenazada.

Segundo.— En relación a la amplitud y grado de detalle del estudio de impacto ambiental del proyecto a redactar, sin perjuicio de incluir los contenidos mínimos que en todo caso debe contener, conforme a lo establecido en el artículo 27 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, se señalan las siguientes cuestiones que deben analizarse con detalle:

1. En el estudio de impacto ambiental se incluirá un análisis del resultado de las consultas realizadas, señalando las sugerencias o indicaciones recibidas de las diferentes Administraciones, entidades, personas físicas o jurídicas consultadas, dándose respuesta detallada a todo ello y a lo establecido en la presente Resolución, o bien identificando el apartado del estudio de impacto ambiental que lo contiene.

2. La descripción del proyecto definirá con claridad las edificaciones e infraestructuras a construir o adecuar (accesos), detallando el uso previsto de la vivienda y las características fundamentales de la misma (planos de superficies y cotas de todas las plantas); también de



las obras a realizar, su ubicación concreta, dimensionamiento y características de los equipamientos para el abastecimiento y/o depuración de energía y agua, así como del sistema de calefacción, contemplando el análisis específico de los impactos de los mismos sobre el medio. Se describirá detalladamente el uso pretendido para la vivienda (estacional o permanente), así como la adecuación del resto de la parcela en la que se emplaza la vivienda, incorporando, en su caso, las actuaciones silvícolas u otras que se pretendan acometer en materia de prevención y de gestión de riesgos, tanto en la propia parcela, como en el entorno de la misma o en los caminos de acceso. Asimismo, se detallarán el resto de obras complementarias a la vivienda (accesos al emplazamiento de la casa, zona de aparcamiento, piscina, pavimentación de áreas exteriores, reconstrucción de bancales afectados, jardinería, adecuación de una zona de huerta, etc.).

3. Se incorporará un análisis de alternativas completo, que incluya la alternativa cero, en cuanto a la ubicación de la vivienda, valorando la posibilidad de establecerla en zona urbana o periurbana y detallando las afecciones a la vegetación natural del entorno. También en cuanto a la tipología constructiva para hacerla menos vulnerable en caso de ser alcanzada por un incendio forestal. El análisis abarcará asimismo el resto de soluciones adoptadas, atendiendo a criterios ambientales y contemplando específicamente la incidencia sobre el territorio y el paisaje, sobre el hábitat de especies protegidas y en relación con los riesgos naturales. Se deberá justificar debidamente la alternativa finalmente seleccionada, tanto para el propio emplazamiento de la vivienda como para las soluciones de equipamientos y servicios, desde el punto de vista medioambiental, conforme a la información bibliográfica disponible, y sustentado en un adecuado trabajo de campo.

4. Se justificará la compatibilidad y dimensiones del proyecto con el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y con las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial, así como con los objetivos y disposiciones de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña (Decreto 2005/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón), , particularmente en los aspectos reseñados en su informe de respuesta a consultas por la Dirección General de Ordenación del Territorio. Se justificará la necesidad de ocupación de suelos no urbanizables para uso residencial teniendo en cuenta la posible disponibilidad de terrenos en suelos urbanos o urbanizables para la implantación de este tipo de viviendas. Respecto a la adaptación del proyecto a los criterios paisajísticos previstos por las Directrices, se realizará un estudio específico de las afecciones del mismo sobre la calidad y fragilidad del paisaje, procurando establecer criterios específicos de integración en el entorno, desde la propia ubicación, configuración y diseño de las instalaciones asociadas.

5. Se evaluarán los efectos acumulativos y sinérgicos de este tipo de proyectos respecto a otros proyectos similares en el entorno, y respecto a la ocupación y transformación de uso en terreno rústico, la fragmentación, reducción del hábitat y rarefacción del medio; también respecto al paisaje, el incremento en la utilización de recursos naturales, la generación de residuos, las molestias por contaminación acústica y lumínica, el riesgo de incendios forestales y la capacidad de carga del medio. A tal efecto, se deberán considerar específicamente, las iniciativas similares promovidas o ejecutadas en el entorno, anteriormente reseñadas, y que, en conjunto, pueden llegar a tener incidencia territorial.

6. Según se dispone en el Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el águila-azor perdicera (*Hieraetaetus fasciatus*) y se aprueba el Plan de Recuperación, en el estudio se hará mención expresa de la incidencia de las actividades sobre el hábitat del águila azor perdicera, para lo cual podrá recabarse información de la Dirección General responsable en materia de biodiversidad del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, debiendo valorar la compatibilidad de la actividad con la conservación de la especie.

7. De conformidad con lo previsto en la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se incluirá un apartado específico relativo a los efectos esperados sobre los distintos factores del medio derivados de la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o de catástrofes, sobre el riesgo de que se produzcan éstos y sobre los probables efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, en caso de ocurrencia de los mismos, o bien informe justificativo sobre la no aplicación de este apartado al proyecto.

8. Se realizará, específicamente, un estudio del riesgo de incendios forestales en función de la topografía de la zona, localización concreta de la parcela y del bancale a edificar, vientos dominantes, vegetación existente y, antecedentes en la comarca, para establecer, en función de los resultados obtenidos, un Plan de Autoprotección frente a los incendios forestales. En el plan se incluirán las actuaciones determinadas por el Servicio Provincial de Desarrollo Rural



y Sostenibilidad de Teruel y las recomendaciones y medidas incluidas en el informe de contestación emitido, así como un plan de evacuación en caso de amenaza y un plan de prevención para evitar la generación de incendios o paliar sus efectos, con limitación de actividades en época de riesgo, habilitación de franjas de seguridad, tratamientos silvícolas en las zonas arboladas próximas, infraestructuras preventivas, etc. Los contenidos de tales documentos deberán en todo caso considerar los preceptos legales de aplicación en materia de prevención y lucha contra incendios forestales en Aragón y, particularmente, las especificaciones establecidas en los anexos VIII y IX del PROCINFO aprobado por Decreto 167/2018, de 9 de octubre, del Gobierno de Aragón. Las actuaciones derivadas de dicho plan o de la adecuación de las instalaciones frente a riesgos naturales deberán integrarse en la propia definición del proyecto, así como evaluarse adecuadamente en el estudio de impacto ambiental.

9. Se aportará cartografía completa de la actuación de modo que queden claramente definidos todos los elementos integrantes de la misma. A tal efecto, se aportarán archivos georreferenciados en formato. shp o equivalente.

El estudio de impacto ambiental deberá ser presentado ante el órgano sustantivo (Ayuntamiento de Lledó), para que sea sometido al trámite de información pública y de consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas, según lo indicado en los artículos 28 y 29 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Cualquier otro documento que tenga entrada en este Instituto, en relación con el asunto de tramitación, le será igualmente remitido y deberá ser tenido en cuenta a la hora de redactar el estudio de impacto ambiental.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 37.4 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, la presente Resolución se publicará en el "Boletín Oficial de Aragón".

Zaragoza, 12 de junio de 2019.

**El Director del Instituto Aragonés  
de Gestión Ambiental,  
JESÚS LOBERA MARIEL**