



**RESOLUCIÓN de 1 de abril de 2020, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se adopta la decisión de someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental el Proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el polígono 1, parcela 222, en el término municipal de Lledó (Teruel), promovido por Gayle Amanda Lane. (Número Expte. 500201/01B/2018/10174).**

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: Gayle Amanda Lane.

Proyecto: Construcción de una vivienda unifamiliar aislada, en el polígono 1, parcela 222, en el término municipal de Lledó (Teruel).

**Descripción básica del proyecto presentado.**

El objeto del proyecto es la construcción de una vivienda unifamiliar aislada como vivienda habitual de su propietaria, adaptada a la topografía de la parcela y situada en las áreas menos productivas de la parcela. La vivienda dispondrá de dos plantas sobre la plataforma donde se ubica, con una superficie construida de planta baja de 172,23 m<sup>2</sup>, y de planta alta o primera de 81,20 m<sup>2</sup>, siendo el total de 231,14 m<sup>2</sup>, incluidos porches y terrazas.

Se proyecta la construcción con estructura mixta madera y hormigón armado, con cerramientos de fachada con piedra arenisca de la zona y con materiales cerámicos enfoscados de colores tierras y elementos puntuales de ladrillo macizo. Sobre la parcela, también en zona de cultivo, se crea un área de aparcamiento de vehículos al aire libre, conservando los usos actuales en el resto de la parcela con almendros y tierra de labor (de la que una parte será ajardinada para la casa y otra un pequeño huerto), y el resto de masa verde de la finca con uso de monte natural con matorral, roquedo y pinos, algunos maderables.

El volumen de tierras previstas en el movimiento de será de unos 418 m<sup>3</sup> previendo que serán reutilizadas en la plataforma de la casa y el acondicionamiento del tramo privado de camino entre almendros de la finca.

El camino público para acceder a la finca ya existe y pasa por el lindero de poniente. Desde éste, se dispone un ramal privado e interior de 3,50 m de ancho, que conecta el camino público con el área de aparcamiento con una derivación privada de unos 100 m.

El suministro de energía eléctrica se realizará mediante placas solares fotovoltaicas en unos 16 m<sup>2</sup> instaladas en zona yerma de la parcela, sobre el terreno de cultivo, de tal forma que su impacto visual quede minimizado por la propia vegetación de la finca y la topografía. Se dispondrá en paralelo de un generador para los días y momentos de carga insuficiente.

El agua no de boca de uso doméstico de la casa unifamiliar, se tomará de una instalación propia de recogida del agua de lluvia en un depósito enterrado de 30 m<sup>3</sup> y abastecido, ocasionalmente, con cisternas de agua potable. El volumen de agua estimado para la vivienda es de 80 m<sup>3</sup>/año (2 personas al 90% de estancia y 2 personas al 10% de estancia y 110 litros por persona y día). El agua de boca será de tipo mineral.

Las aguas residuales se recogen y con interposición de una arqueta sinfónica, se conducen a una fosa séptica homologada o estación depuradora equivalente, desde donde el vertido se conducirá a un pozo filtrante.

La gestión de residuos se prevé fraccionada en la misma vivienda y posterior traslado por parte del promotor a los contenedores municipales más próximos.

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, unos 690 m<sup>2</sup> en total; siendo la afectación de la casa de 172,23 m<sup>2</sup> y unos 350 m<sup>2</sup> la zona de acceso de vehículos y su aparcamiento en superficie. El resto, 167,77 m<sup>2</sup>, serán para la plataforma de la piscina y las terrazas alrededor de la casa, que se ajardinarán y articularán con los banales existentes. Se dispondrá una balsa de 40 m<sup>3</sup> conectada a un sistema de aspersores distribuidos por las inmediaciones de la vivienda, y conectada a una toma para los servicios de extinción de incendios en caso de que se necesitara.

En el documento ambiental se valora la alternativa 0, que supone no construir el edificio aislado destinado a vivienda unifamiliar; la alternativa 1 que supone encerrar la casa en el lugar, sin vista hacia el horizonte y al nivel de la zona, con reducido espacio para la edificación; la alternativa 2, contempla ubicar la vivienda entre almendros, protegida del cierzo y soleada la mayor parte del día y la alternativa 3, opción escogida, que conjuga vistas, solea-



miento óptimo, elevación en relación a las copas de muchos de los almendros de la finca, así como alejamiento y protección del camino (está por encima y sin apenas vistas desde este hacia la zona de la casa). En la justificación de la solución adoptada se indica que la alternativa 3 es la única que cumple con las exigencias del promotor por lo que es la opción escogida.

En el análisis de impactos potenciales se indica que como consecuencia de la fase de construcción se valora como medio el impacto sobre la geología, bajo sobre la edafología y no significativo sobre la hidrogeología. Durante la fase de funcionamiento, se valora como nulo el impacto sobre la geología y geomorfología, no significativo sobre la edafología y la vegetación y bajo sobre la hidrogeología y la atmósfera. Se afectará a la vegetación forestal en el proceso de creación de una faja perimetral de seguridad, poda alta de arbolado, desbroce de matorral y eliminación mecánica de residuos generados, para la prevención de incendios forestales. En relación con el plan de recuperación del águila azor perdicera, se tendrá en cuenta el periodo de anidamiento de la especie para la ejecución de la fase de obras. Respecto a las infraestructuras, no se prevén impactos significativos, y sobre el riesgo de incendio se considera bajo, al igual que sobre el paisaje, sin aportar datos ni estudios de detalle al efecto. Por cuanto refiere a los efectos acumulativos, la ejecución y desarrollo del presente proyecto de construcción y dotación de infraestructuras en la parcela no supone acumulación, pudiendo darse un leve incremento del riesgo de incendios, si bien no se justifica mediante dato alguno.

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, 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: 9 de octubre de 2018.

Documentación Complementaria: Con fecha 4 de julio de 2019, el promotor remite escrito y documento de alegaciones tras el trámite de audiencia efectuado por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (en adelante INAGA).

En diciembre 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 Teruel del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad.
- Dirección General de Urbanismo.
- Dirección General de Ordenación del Territorio.
- Dirección General de Cultura y Patrimonio.
- 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 13, de 21 de enero de 2019, 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, tras realizar una análisis del emplazamiento de la vivienda se aprecia que la parcela se sitúa en zona de alto riesgo de incendio forestal, calificándose en 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 el 60% de la superficie total de la parcela, Tipo 2, caracterizado por su alto peligro de incendio e importancia de protección, por lo que nos encontramos en un entorno potencialmente susceptible de sufrir incendios de grandes dimensiones e intensidades. Se considera que el emplazamiento de la vivienda en las actuales condiciones, presenta riesgo apreciable de ser afectado por un incendio forestal. Concluye a tal efecto que en estas zonas será necesario adoptar medidas especiales

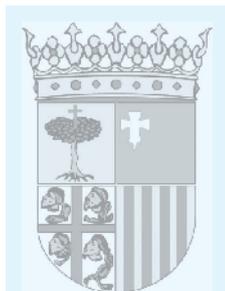


de autoprotección pasiva frente a posibles fuentes de ignición; la existencia de numerosas infraestructuras en el territorio y su orografía hacen difícil la intervención de los medios de extinción y la defensa simultánea; el promotor debe asumir el riesgo y las consecuencias de ubicar la vivienda en una zona de alto riesgo de incendios forestales y dificultad de actuación de los recursos de extinción, siendo imprescindible que los usuarios de estas viviendas sean también conocedores de los riesgos que conlleva la situación de vivienda en el medio natural. Se incorporan una serie de condicionantes entre los que se incluye la recomendación de que el propietario disponga de un Plan de Autoprotección por riesgo de incendios forestales, conforme a las especificaciones dadas por la legislación sectorial vigente. 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, emite informe en el que una vez analizada la documentación aportada por el promotor y a la luz de la normativa específica en materia de ordenación del territorio, se indica que resultan evidentes las dudas respecto al destino de la edificación como vivienda unifamiliar, ya que parece que su destino puede corresponder a una 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/Matarranya en lo relativo a las cubiertas planas, tanto con vegetación como sin ella, así como que la edificación no se integra desde un punto de vista paisajístico por su ubicación, materiales y tipología. Además, se especifica que se debe justificar el cumplimiento de las Normas Complementarias Subsidiarias de la provincia de Teruel. Teniendo en cuenta las últimas solicitudes de este tipo de construcción, se debería informar el presente expediente de manera conjunta con las viviendas que se pretenden construir en las inmediaciones, especialmente con las proyectadas por los mismos proyectistas de esta, ya que puede haber incidencia territorial notable. Por último, se indica que existen varias granjas al Sureste de la parcela objeto de actuación y que el promotor deberá estudiar si cumple con la distancia mínima a éstas.

- Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural, 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).

- Confederación Hidrográfica del Ebro, una vez analizada la documentación aportada por el promotor, concluye que los efectos previsibles para el proyecto de vivienda unifamiliar aislada en la parcela 222 del polígono 1 del término municipal de Lledó (Teruel) junto con las medidas preventivas y correctoras y el Plan de Vigilancia Ambiental, se estiman compatibles en cuanto al sistema hídrico se refiere, a salvo del cumplimiento de las medidas contempladas en el documento ambiental aportado, 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 homolo-



gada 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 tramitaciones a realizar con este Organismo de Cuenca en el que se indica que el promotor deberá solicitar la autorización de vertidos a la Confederación y, asimismo, se recuerda que el aprovechamiento privativo de recursos hídricos procedentes del Dominio Público Hidráulico, requiere previa concesión o autorización administrativa, de acuerdo con lo establecido en la legislación de aguas. Por último se indica que, dado que la promotora señala que va a reutilizar las aguas pluviales para uso doméstico no de boca, se deberá comunicar tal circunstancia a esta Confederación, para que proceda a la oportuna inscripción del aprovechamiento en el Registro de Aguas atendiendo a lo dispuesto en los artículos 84, 85 y 86 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- Sociedad Española de Ornitología (SEO/BirdLife), realiza una serie de consideraciones genéricas, en ocasiones no referidas al tipo de actuación proyectada, para concluir con sugerencias relativas a la minimización de impactos, medidas en fase preoperacional y medidas compensatorias a considerar en la preceptiva evaluación de impacto ambiental ordinaria. Asimismo, significa que hay cierta confusión en los datos de edificabilidad, al descontarse parte de las terrazas y no considerar urbanización de accesos, ajardinado, aparcamiento, piscina y vallado perimetral. Además, el edificio no cuenta con medidas contraincendios y eso supone un punto de riesgo adicional para las masas forestales que colindan con la propiedad.

- Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2018, adopta Acuerdo en el que se informa desfavorablemente el aspecto urbanístico para la vivienda unifamiliar proyectada, puesto que la cubierta plana intransitable proyectada incumpliría con lo dispuesto en el artículo 19.2 de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña que prohíben de manera expresa las cubiertas planas por ser una tipología no congruente con las características del entorno. Además, se indica 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 deberá 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 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, con fecha 28 de mayo de 2019, el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental comunica concesión del trámite de audiencia al promotor adjuntando, para su conocimiento, el documento que servía de base para formular la Resolución, por si se deseaba presentar alegaciones, así como los documentos y justificaciones que estimasen pertinentes. Dicho documento contemplaba ordenar el archivo del expediente por incompatibilidad urbanística del proyecto sobre el que el promotor había solicitado el inicio de evaluación ambiental simplificada, conforme a lo expresado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en su Acuerdo adoptado el 18 de diciembre de 2018.

Con fecha 4 de julio de 2019, el promotor presenta ante Instituto Aragonés de Gestión Ambiental un escrito y la documentación de las alegaciones en el que se incluye: Alegación 1, en relación al informe emitido por el Consejo de Urbanismo de Teruel en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2018, se presenta una reforma del proyecto para que la edificación no contenga cubiertas planas con los planos reformados que definen las nuevas características de la edificación. Alegación 2, en relación al informe emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio, se reitera que el uso para el que se solicita la autorización es el de vivienda unifamiliar aislada, siendo ese su uso exclusivo; se justifica la cumplimentación en relación a las cubiertas planas con la reforma del proyecto; se indica, en cuanto a la presunta no integración paisajística, que la legislación aplicable no define ese precepto, salvo la congruencia, que para las edificaciones rurales del Matarraña, se refiere a las características tipológicas externas específicas de las casas rurales en esta comarca y que se detallan en el escrito; se indica que sí se cumplen las Normas Complementarias Subsidiarias de la Provincia de Teruel y que sí se ha contemplado la presencia de las granjas del Sureste de la parcela, tal como se indica en el anexo informativo presentado conjuntamente con el proyecto básico y reproducido en la nueva documentación aportada. Asimismo, se facilita copia del contenido del documento ambiental en evaluación, correspondiendo a la misma información recibida en este Instituto en octubre de 2018.

Con fecha 15 de octubre de 2019, el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental envía escrito a la Subdirección Provincial de Urbanismo de Teruel adjuntando copia de la documentación recibida por el promotor al efecto de que se formule nuevo pronunciamiento o, en su caso, se



ratifique en los contenidos del Acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo el pasado 18 de diciembre de 2018.

Con fecha 25 de noviembre de 2019, tiene entrada en el registro de Instituto Aragonés de Gestión Ambiental el nuevo Acuerdo adoptado en sesión celebrada el 14 de noviembre de 2019 por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, por el que, una vez analizada la nueva documentación aportada por el promotor, se acuerda informar favorablemente el aspecto urbanístico del proyecto de vivienda unifamiliar aislada en el polígono 1 parcela 222 en el término municipal de Lledó, condicionado a la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro y a la obtención de informe de 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 protección civil y atención de emergencias en Aragón.

#### Ubicación del proyecto.

Término municipal de Lledó (Teruel), en el paraje "Salanets", a una distancia de 1,2 km al Suroeste del núcleo urbano, en la parcela 222 del polígono 1, clasificada como suelo no urbanizable genérico y con una superficie total de 1,3579 ha. Coordenadas aproximadas UTM 30N (ETRS89) 774.778/4.538.682.

#### Caracterización de la ubicación:

##### Descripción general.

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. La parcela sobre la que se pretende ubicar la vivienda está constituida por una parte de carácter mayoritariamente agrícola con cultivo de almendro de unas 0,4 ha, rodeada de terreno forestal de pinar de carrasco y matorral mediterráneo. El emplazamiento pertenece a la cuenca del río Algars, emplazándose en su margen izquierda, no teniendo ningún cauce de agua en la parcela. Respecto a la fauna, se tiene conocimiento de la 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 tipo 6 y de tipo 2, 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 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 medio-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 y se están tramitando en Instituto Aragonés de Gestión Ambiental las evaluaciones ambientales simplificadas de cinco proyectos de viviendas unifamiliares aisladas y vivienda de turismo rural, situadas a una distancia de entre 600 y 1.100 m de



- donde se pretende emplazar la vivienda unifamiliar aislada objeto de la presente evaluación, de las cuales dos precisan de la tramitación de evaluación ambiental ordinaria y una ha sido archivada, estando las restantes en tramitación. Por todo ello, los efectos acumulativos y sinérgicos sobre los elementos del medio evaluados se verán incrementados, sin que ello se haya considerado en el documento ambiental, que tampoco considera la incidencia territorial de este tipo de actuaciones.
- 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, en este último caso, se tengan en cuenta las consideraciones incluidas en su informe emitido. 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, promocionando 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 vivienda se proyecta entre la parte agrícola de la parcela, indicándose que no se producen afecciones relevantes directas sobre la vegetación natural. Sin embargo, 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 de tipo forestal presente en el entorno, 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, al no integrar detalle de tales medidas, como tampoco considerar las potenciales afecciones derivadas de la implantación del plan de autoprotección requerido por el Servicio Provincial de Teruel. En análogo sentido, tampoco queda analizada la afección derivada de las obras complementarias a la propia vivienda (accesos al emplazamiento de la casa, zona de aparcamiento, pavimentación de áreas exteriores, reconstrucción de bancales afectados, jardinería, adecuación de una zona de huerta, etc.).
- 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-alto. Según el Mapa de paisaje de la Comarca del Matarraña, la actuación se ubica en la unidad de paisaje "Lledó", con alta aptitud, una zona que presenta altos valores ecológicos y paisajísticos relevantes que 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 tipología edificatoria no es acorde a las tradicionales y que el empleo de los materiales previstos, hacen mucho más visible la edificación, sin que se hayan analizado las cuencas visuales en el docu-



- mento presentado, ni se hayan descrito con suficiencia el resto de infraestructuras que acompañan a la propia edificación (pavimentaciones, parking, piscina, ajardinamiento, medidas de prevención de incendios, etc.).
- f) Utilización de recursos naturales. Valoración: impacto potencial medio. Las soluciones aportadas para el abastecimiento de agua y electricidad y la gestión de residuos no parecen suponer un incremento relevante de consumo de recursos, si bien se trata de una comarca 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 previsto para el suministro de agua no de boca, al tratamiento de aguas residuales, reutilización de aguas para riego, o a la gestión de los residuos, entre otros. Tampoco en relación con la gestión y mantenimiento del combustible forestal en la finca, accesos y eventual ruta de escape.
- g) Riesgos asociados a incendios forestales. Valoración: impacto potencial alto a corto, medio y largo plazo principalmente porque la parcela donde se pretende construir la vivienda aislada se emplaza en un contexto de mosaico agro-forestal con importantes manchas de matorral mediterráneo y pino carrasco, cartografiada de alto riesgo de incendios conforme a la normativa vigente. Conforme al informe emitido por el Servicio Provincial de Teruel, se trata de un entorno potencialmente susceptible de sufrir incendios de grandes dimensiones e intensidades, considerándose que el emplazamiento de la vivienda en las actuales condiciones, presenta riesgo apreciable de ser afectado por un incendio forestal. A tal efecto se hacen precisas medidas de autoprotección pasiva que no han sido contempladas en el documento ambiental evaluado, como tampoco evaluadas las afecciones ambientales que se puedan derivar de las mismas. Las referencias al efecto en el documento ambiental son vagas, no se concretan ni dimensionan para el proyecto en cuestión, como tampoco se plasman en la cartografía aportada, considerándose referencias normativas de 2010, no vigentes en la actualidad.
- h) Otras consideraciones: Se atestigua una escasa concreción del proyecto y falta de definición de sus elementos y acciones, con menciones a elementos que posteriormente no se describen ni se representan en los planos. 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 tres localizaciones dentro de la misma parcela, justificándose tal hecho en la satisfacción de las necesidades del promotor, pero sin integrar criterios ambientales teniendo en cuenta, además, que la alternativa escogida es la que ubica la vivienda en la parte más alejada de los accesos y por lo tanto, posibles rutas de escape en caso de riesgo o accidente. En sentido análogo tampoco se efectúa estudio de alternativas de las instalaciones adyacentes a la vivienda o los servicios y soluciones procurados para la misma.

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, y los recogidos en el anexo III de la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, para la valoración de la existencia de repercusiones significativas sobre el medio ambiente y el resultado de las consultas previas se resuelve:

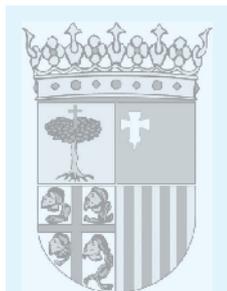
Primero.— Someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el polígono 1, parcela 222, en el término municipal de Lledó (Teruel), promovido por Gayle Amanda Lane, por los siguientes motivos:

- Ausencia de una adecuada 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.

- 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.

- Escasa concreción del proyecto y falta de definición de sus elementos y acciones, así como de las alternativas que reduzcan o minimicen los efectos ambientales evaluados.

Segundo.— En relación con 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 completados con las especifica-



ciones dadas por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, de modificación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, 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 construcciones e infraestructuras a construir o adecuar (accesos dentro de la parcela, pavimentación, zona de aparcamiento, piscina, balsa, huerto, ajardinamiento), detallando las características fundamentales de las mismas (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 (unifamiliar o turístico, 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.

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 y actuaciones en el entorno para hacerlo menos vulnerable en caso de 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 deberán justificar debidamente las alternativas finalmente seleccionadas, 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, con el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, por el que se aprueban la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, 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 - referido éste como mínimo al ámbito del municipio de Lledó - 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. Conforme a lo indicado por el Servicio Provincial de Teruel en su respuesta a consultas, el estudio de impacto ambiental considerará una referencia específica a todas las especies de flora y fauna incluidas en el Catálogo de especies amenazadas de Aragón que se puedan encontrar en la zona del proyecto, efectuando a tal fin un estudio específico basado en prospecciones de campo y bibliografía. Se analizará asimismo el impacto a hábitats.

7. 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 (*Hieraaetus*



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 Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, debiendo valorar la compatibilidad de la actividad con la conservación de la especie.

8. 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.

9. Se realizará, específicamente, un estudio del riesgo de incendios forestales en función de la topografía de la zona, localización concreta de la parcela y de la superficie a edificar, vientos dominantes, vegetación existente y, antecedentes en la comarca, para establecer, en función de los resultados obtenidos, un Plan de prevención y protección frente a incendios forestales, que contenga específicamente la planificación de la autoprotección frente a los incendios forestales. En el plan se incluirán las actuaciones determinadas por el Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente 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 octubre, del Gobierno de Aragón. Las actuaciones derivadas de dicho Plan y 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.

10. 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.

11. Se desarrollará el Programa de vigilancia ambiental incluyendo el control y vigilancia previsto para las diferentes afecciones ambientales, así como la eficacia de las medidas propuestas para paliarlas en las diferentes fases del proyecto. Se incluirá una valoración comparada de la situación según el paso del tiempo, analizando específicamente aquellas afecciones relacionadas con el riesgo de incendios forestales y con la ejecución y mantenimiento de las medidas preventivas que se establezcan.

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, 1 de abril de 2020.

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