



III. Otras Disposiciones y Acuerdos

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 31 de enero de 2025, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se adopta la decisión de no someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental el proyecto de vivienda asociada a una explotación agrícola en el paraje "Campiel", en el término municipal de Calatayud (Zaragoza), promovido por Ataraxial, SL. (Número de Expediente: INAGA 500201/01B/2023/07705).

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 9 epígrafe 9.14. Cualquier proyecto no incluido en el anexo I que, individualmente o en combinación con otros proyectos, pueda afectar de forma apreciable directa o indirectamente a espacios de la Red Natura 2000 o 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: Ataraxial, SL.

Proyecto: Vivienda asociada a una explotación agrícola en el paraje "Campiel", en el término municipal de Calatayud (Zaragoza).

1. Antecedentes.

Con fecha 19 de mayo de 2023 se publica en el "Boletín Oficial de Aragón", número 94, la Orden EPE/632/2023, de 9 de mayo, por la que se da publicidad al Acuerdo de 3 de mayo de 2023, del Gobierno de Aragón, por el que se declara inversión de interés autonómico el proyecto empresarial promovido por Ataraxial SLU para desarrollar cultivos hidropónicos de flores comestibles y germinados en los polvorines de Campiel (Calatayud).

Con fecha 1 de diciembre de 2023, el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental emite Resolución por la que se adopta la decisión de no someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria y se emite el informe de impacto ambiental del Proyecto: unión entre las galerías existentes en el polvorín "Peña la Mora" y proyecto de cultivo de cereales y cultivo de flores comestibles y microgreens dentro del polvorín "Peña la Mora", en el término municipal de



Calatayud (Zaragoza), promovido y solicitado por Ataraxial, SL. (Expediente INAGA 500201/01B/2023/07773).

2. Descripción del proyecto y síntesis del documento ambiental.

Se proyecta la construcción de una vivienda vinculada a una explotación agrícola conformada por planta sótano y planta baja, con superficie total construida de 299,51 m². El programa de necesidades proyecta una vivienda con salón – comedor – cocina, nueve habitaciones dobles y seis aseos. La ocupación de la vivienda será intermitente y con distintas intensidades ya que dependerá de las necesidades de mano de obra en cada periodo: siembra, riego, control o recolección, etc.

Con respecto a las actuaciones a realizar se indica que no se prevén desbroces y que los movimientos de tierras necesarios serán los mínimos imprescindibles para la construcción del sótano. La estructura de la vivienda se proyecta a base de pilares y vigas de hormigón armado; la cubierta inclinada a base de teja cerámica sobre tabiques conejeros y los cerramientos, de bloque cerámico termoarcilla revestido al exterior con mortero.

El suministro de agua potable se realizará desde el pozo a construir cercano a la vivienda y el suministro eléctrico, mediante conexión a la red eléctrica. Las aguas residuales serán recogidas en un depósito estanco de 20 m³, vaciado periódicamente por camión cisterna. Se prevé un volumen máximo de aguas residuales de 1,2 m³/día, considerando los meses de máxima afluencia con hasta doce personas. No se producirán vertidos al medio. Los residuos sólidos urbanos generados en la vivienda se llevarán periódicamente a los contenedores públicos más accesibles, en concreto a los del barrio de Huérmeda o a los de Calatayud.

El acceso a la parcela se realiza desde la carretera CV-601 Calatayud-Embíd de la Ribera y desde allí, a través del camino de los Prados.

La descripción del medio incluye aspectos como la geología, suelos y usos, hidrología, climatología, calidad del aire, flora y vegetación, Hábitat de Interés Comunitario, fauna, figuras de protección: Espacios Naturales Protegidos, Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, vías pecuarias, montes de utilidad pública, dominio público hidráulico, Red Natura 2000, indicando que la actuación se encuentra en ámbito de la ZEC ES2430100 "Hoces del río Jalón" y ZEPA ES0000299 "Desfiladeros del río Jalón", ámbito de protección de especies, especificando que la zona de estudio se encuentra en ámbito de protección del águila azor perdicera. También se aporta información sobre el paisaje, el medio socioeconómico y el patrimonio cultural.



Se identifican y evalúan los impactos en las diferentes fases del proyecto. Los principales impactos estimados durante la fase de obras, considerando los espacios de la Red Natura 2000 o los ámbitos de especies amenazadas, se consideran moderados, y se producirán sobre la vegetación (por la ocupación de espacios por el parque de maquinaria y acopios de materiales, así como posibles afecciones indirectas de menor entidad) y la fauna del emplazamiento (pérdida de hábitat naturales, ruidos, emisiones a la atmósfera, tráfico de camiones). Se debe tener en cuenta que toda la fase de obra producirá afecciones temporales, ya que la duración estimada de las mismas es de 3 meses. En fase de obras no son esperables afecciones significativas sobre los valores que caracterizan los espacios de la Red Natura 2000, ni sobre el ámbito de protección del águila azor perdicera. Así mismo, durante la fase de uso como vivienda, tampoco se espera ninguna afección o efecto que no sea compatible con los valores de la Red Natura 2000 ni el ámbito de protección del águila azor perdicera. Por último, en la fase de demolición (no previsible), se esperan unos impactos similares a los de la fase de obras (compatibles-moderados), que igualmente tendrán una duración limitada y concluirán con la recuperación total de la zona.

Respecto a los posibles efectos acumulativos o sinérgicos de la actuación proyectada con otras actividades próximas, así como con diferentes infraestructuras existentes; tanto puntuales, como lineales y superficiales se analizan las situadas en radio de 3 km desde la zona de actuación. Analizando todos los factores en conjunto, y dadas las características de la actividad (uso residencial vinculado a explotación agrícola), se puede considerar que existen pocas acciones sobre las que pueda considerarse la acumulación de efectos potencialmente negativos y/ o sinérgicos. Las afecciones potenciales más destacables estarían ligadas a la demanda de recursos básicos, como son el agua y la energía y a la acumulación de aguas residuales. Existe un riesgo potencial si este modelo de viviendas unifamiliares prolifera en el término municipal por su impacto tanto en el medio abiótico (ocupación del suelo, incremento de emisiones, polvos, contaminación acústica y lumínica, etc.) como biótico (eliminación de vegetación, mayor consumo de recursos, posible contaminación de acuíferos, ...); y por el incremento de los riesgos potenciales asociados, principalmente en la gestión de incendios forestales y la gestión de emergencias. Se concluye que la construcción de la vivienda asociada a explotación agrícola propuesta no supondrá un incremento sustancial de la modificación del medio, respecto a su estado actual.

Con respecto al riesgo de accidentes naturales y tecnológicos, se indica que, por vientos fuertes, la susceptibilidad es baja; por lluvias, la zona de estudio no se localiza en ninguno de los enclaves indicados como de riesgo; por inundaciones, la susceptibilidad es baja y por incendios forestales, la zona de implantación del proyecto presenta una peligrosidad alta con importancia baja de protección de incendios forestales (Tipo 6). Por deslizamientos y colapsos la susceptibilidad es



baja y por sismicidad la zona seleccionada se corresponde con un área sin riesgo. No se consideran riesgos antrópicos (zonas urbanas, concentraciones urbanas, actividades deportivas, instalaciones sensibles por su peligrosidad, transporte civil) ni riesgos tecnológicos (transporte de mercancías peligrosas, transporte de hidrocarburos y electricidad, industriales, radiológicas, nucleares).

Se plantean medidas preventivas y correctoras, entre las que se incluyen limitar los horarios de circulación de camiones y evitar la realización de obras o movimientos de maquinaria fuera del periodo diurno, ubicar el parque de maquinaria sobre terreno llano y lo más alejado posible de zonas de probable afección por escorrentía, recoger adecuadamente los productos procedentes del mantenimiento de la maquinaria, y concretamente los aceites usados al objeto de evitar una posible contaminación del agua por vertidos accidentales de aceites o cualquier tipo de lubricantes, gestionar todos los residuos, tratamiento adecuado de las aguas residuales, evitar escorrentías superficiales, jalonar la zona de obras, realizar riegos periódicos, colocar extintores, minimizar la ocupación del suelo para impedir la destrucción innecesaria de hábitats útiles para la fauna, evitando la disminución significativa de lugares de cría, refugio y alimentación de especies de fauna o cumplir niveles de emisión sonora.

El Plan de vigilancia ambiental se propone al objeto de establecer controles durante el desarrollo de la fase de obras para comprobar que el proyecto se ejecuta según lo proyectado y en las condiciones en que se autorice y que se garantiza el cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras. Se establecen una serie de parámetros de control entre los que se incluyen las emisiones sonoras, velocidad de vehículos y maquinaria, depósitos de polvo en caminos, vegetación o superficies próximas a la zona de obras, presencia de residuos, estado de la vegetación natural o de depósitos de polvo.

3. Alternativas estudiadas.

En el estudio de alternativas se contempla la alternativa 0, que supone no realizar ningún tipo de actuación y que implicaría, por un lado, la no alteración de ninguno de los elementos del medio natural, y por otro, en caso de no poder albergar a trabajadores, un posible freno a la actividad y al desarrollo socioeconómico de la zona, declarado de especial relevancia por el Gobierno de Aragón; la alternativa 1, que consiste en la ejecución de la vivienda en las parcelas 760 y 767 y la alternativa 2, que contempla la ejecución de la vivienda en cualquiera de las otras parcelas adquiridas por el promotor. Al ser descartada la alternativa 0 por no cumplir con las expectativas del promotor, se indica que la alternativa 1 resulta ser la de menor impacto al ser una parcela totalmente antropizada.



4. Documentación aportada.

Documento ambiental. Fecha de presentación: 27 de julio de 2023.

5. Tramitación, consultas e información pública.

En septiembre de 2023 se remite un ejemplar del Documento a las siguientes administraciones y/o entidades para realizar las consultas preceptivas que conlleva el mismo:

- Ayuntamiento de Calatayud.
- Comarca Comunidad de Calatayud.
- Servicio Provincial de Medio Ambiente y Turismo de Zaragoza.
- Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal.
- Dirección General de Urbanismo.
- Dirección General de Desarrollo Territorial.
- Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Confederación Hidrográfica del Ebro.
- Ecologistas en Acción-Ecofontaneros.
- Ecologistas en Acción-Calatayud.
- Acción Verde Aragonesa.
- Asociación para la Conservación y Estudio de los Murciélagos (SECEMU).
- Asociación Naturalista de Aragón-Ansar.
- Fundación Ecología y Desarrollo.
- Sociedad Española de Ornitología (SEO/BirdLife).

Anuncio en el "Boletín Oficial de Aragón", número 193, de 5 de octubre de 2023, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por el que se pone en público conocimiento la tramitación del procedimiento administrativo de evaluación de impacto ambiental simplificada del Proyecto de vivienda asociada a explotación agrícola en Paraje Campiel, en el término municipal de Calatayud (Zaragoza).

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



- Dirección General de Desarrollo Territorial, emite informe en el que se describe la actuación proyectada y se realiza un análisis de los efectos de la actuación sobre los elementos del sistema territorial. Se especifica que no son esperables especiales afecciones sobre el sistema de asentamientos ni la vivienda debido a la ejecución de este proyecto, si bien el promotor deberá velar por una baja emisión de polvo y ruidos que minimicen las molestias sobre la población durante el tiempo que duren las obras; que el promotor deberá procurar minimizar las afecciones sobre la circulación; que en las inmediaciones del proyecto no se localizan proyectos de generación de energía eléctrica a partir de fuentes renovables; que no se consideran afecciones sobre equipamientos educativos, sanitarios, culturales y de servicios sociales y que el promotor, respecto al planeamiento urbanístico deberá ajustarse a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, y en todo caso al texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón. Se constata que no existen edificaciones residenciales en el entorno de 150 m alrededor del presente proyecto. Con respecto al paisaje, se indica que el promotor deberá velar, al menos, para que la actuación sea compatible con la estrategia 5.2.E3. Integración paisajística de proyectos de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, aprobada por Decreto 202/2014, de 2 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

Se concluye que, analizada la documentación aportada a la luz de la normativa específica en materia de ordenación del territorio, se entiende que la actuación no tendrá incidencia territorial negativa siempre y cuando se ejecute de manera compatible con la normativa aplicable y, en consecuencia, no sería preciso, a juicio de este Servicio, que se sometiera al trámite de evaluación de impacto ambiental ordinaria.

- Dirección General de Patrimonio Cultural, analizada la documentación aportada y examinada el área afectada por el proyecto se comunica en materia de Patrimonio Cultural que, consultados los datos existentes en la Carta Paleontológica de Aragón y en la Carta Arqueológica de Aragón, no se conocen yacimientos paleontológicos ni arqueológicos en el ámbito de actuación y no se considera necesaria la adopción de medidas concretas en materia paleontológica ni en materia arqueológica en relación con el proyecto. No obstante, si en el transcurso de los trabajos se produjera el hallazgo de restos paleontológicos y/o arqueológicos deberá comunicarse de forma inmediata a la Dirección General de Patrimonio Cultural para su correcta documentación y tratamiento (Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, artículo 69).

- Subdirección Provincial de Urbanismo de Zaragoza, emite informe en el que indica que analizado el contenido del proyecto, se manifiesta que, de conformidad con el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto



Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón (TRLUA), en relación al análisis de usos en el suelo no urbanizable, el artículo 34 del citado texto refundido determina que es competencia municipal, en municipios con planeamiento urbanístico aprobado, los siguientes usos: «Las destinadas a las explotaciones agrarias y/o ganaderas y, en general, a la explotación de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación».

El proyecto remitido es una vivienda asociada a explotación agraria en el término municipal de Calatayud, el cual cuenta con un texto refundido de Plan General de Ordenación Urbana al que se mostró conformidad en fecha 8 de junio de 1999 y cuyas normas urbanísticas fueron publicadas el 27 de enero de 2000. En consecuencia, al estar dentro de los supuestos contemplados en el artículo 34 del TRLUA, aplicable igualmente en el caso de Suelo no urbanizable especial, el análisis y autorización corresponde al municipio y no ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

- Confederación Hidrográfica del Ebro, informa emite una serie de consideraciones sobre las afecciones del proyecto al medio hídrico entre las que la vivienda se encuentra en la zona de policía del río Jalón. Se indica que, consultados las zonas inundables y los Mapas de Peligrosidad y Riesgo para los tramos del río Jalón se comprueba que el río Jalón ha sido estudiado, y que las láminas de inundación para periodos de retorno de 10, 100, 500 años y la zona del flujo preferente del río Jalón no afectarán a la vivienda proyectada.

Se establece como conclusión, y en lo que respecta a las competencias de este Organismo, tanto desde el punto de vista medioambiental como de las funciones que tiene atribuidas esta Confederación que, analizada la documentación presentada, los efectos previsibles del proyecto de referencia 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 que se lleven a cabo todas aquellas necesarias para proteger el medio hídrico de la zona de actuación, tanto de carácter superficial como subterráneo, en especial del río Jalón, tanto de su vegetación y fauna asociada, evitando su contaminación o degradación, y garantizando que no se alterará significativamente la dinámica hidrológica de la zona y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

Dado que la actuación se localiza en la zona de policía del río Jalón y de que se ha iniciado un expediente 2022-O-1973 para obtener la autorización de obras, en cumplimiento del texto refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto legislativo 1/2001 de 20 de julio, en el que se determina que la realización de obras o trabajos en el dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y de policía requerirá previa autorización administrativa del organismo de cuenca, el promotor



deberá obtener, previamente a la ejecución de la vivienda, dicha autorización de obras y cumplir el condicionado que se establezca en la autorización. En cuanto a la captación de aguas, tal y como se ha indicado previamente, se ha constatado el expediente 2022-P-1182 relativo a la perforación de un pozo. Si bien, se recuerda al promotor 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. Se advierte que, en caso de reutilizar las aguas pluviales para su uso, requiere que el promotor comunique tales circunstancias a esta Confederación para que proceda a las oportunas inscripciones de ambos aprovechamientos en el Registro de Aguas para cada uno de los casos atendiendo a lo dispuesto en los artículos 84, 85 y 86 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

En cuanto al saneamiento, en la documentación aportada se prevé tratar las aguas residuales con un depósito estanco de 20 m³, que será vaciado mediante camión cisterna cada 16 días o según necesidad, por lo que no se va a realizar ningún vertido. No obstante, se recuerda que, de acuerdo con el artículo 245.2 del Reglamento del DPH, queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización. Dicha autorización corresponde a la Administración hidráulica competente, salvo en los casos de vertido efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente.

6. Descripción y catalogación del medio.

Ubicación del proyecto.

Paraje "Campiel", en el polígono 14 parcelas 760 y 767, en el término municipal de Calatayud, provincia de Zaragoza. Las parcelas se encuentran clasificadas como suelo no urbanizable especial de Protección del Ecosistema Natural, según el planeamiento municipal vigente y cuentan, en total, con una superficie de 1,5545 ha. La vivienda se emplaza en un entorno con presencia de otras infraestructuras y/o edificaciones y, a menos de 1 km de la pedanía de Campiel. Las coordenadas aproximadas UTM 30T (ETRS89) son: 616.096/4.583.487.



Caracterización de la ubicación:

Descripción general.

Actuación ubicada en la rama aragonesa de la cordillera Ibérica, en la Peña de Mora, donde el río Jalón ha labrado profundas y sinuosas hoces en los materiales paleozoicos. En la Peña de Mora afloran materiales del Cámbrico, conformados por una alternancia de areniscas y limonitas (Capas de Embid) que se extienden sobre las cuarcitas de Bámbola.

La parcela colinda con el río Jalón, encontrándose la vivienda a una distancia de 40 metros aproximadamente al límite del Dominio Público Hidráulico cartográfico. Por tanto, la vivienda se encuentra en la zona de policía del río Jalón. Se trata de un río con un régimen hídrico pluvial con máximos de caudal equinociales y un marcado mínimo estival. Respecto a la hidrogeología, la actuación se ubica dentro de los límites de la masa de aguas subterránea ES091MSBT074 "Sierras paleozoicas de la Virgen y Vicort", existiendo varios aprovechamientos del acuífero cuaternario para riegos y usos domésticos no de boca, en la vega del río Jalón, en las proximidades de la actuación proyectada.

En el valle del río Jalón hay presencia de depósitos aluviales poco extensos, donde se han desarrollado bosques galería en los que predomina *Populus alba*, *P. nigra* y *Salix alba* y desarrollo de formaciones de tarays de gran valor ambiental por su porte, envergadura y longevidad. Posible presencia de *Centaurea pinnata* Pau, especie incluida en el Listado Aragonés de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial, que se desarrolla en rellanos, grietas y huecos con acumulo de suelo en afloramientos rocosos. El entorno de la actuación se corresponde con terrenos rústicos muy escarpados y tapizados por matorral xeroacántico típico de sustratos rocosos (*Erinacea anthyllis*, *Genista pumila*, *Astragalus granatensis* subsp. *granatensis* y *Astragalus sempervirens* subsp. *Muticus*) con presencia aislada de ejemplares de carrasca de porte arbustivo, asociación vegetal que se ha inventariado como el Hábitat de Interés Comunitario 4090 "Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga". Tanto el Hábitat de Interés Comunitario 4090 como la especie *Centaurea pinnata*, son objeto de conservación de la Zona de Especial Conservación ZEC ES2430100 "Hoces del Jalón". La vivienda se proyecta sobre una superficie carente de vegetación natural de interés.

Respecto a la avifauna, la zona se caracteriza por ser área de campeo y de nidificación de diversas rapaces como águila real, mochuelo, buitre leonado, alimoche y águila azor perdicera, estas dos últimas especies incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Aragón como "vulnerable" y "en peligro de extinción", respectivamente. En las hoces del tramo del río Jalón que discurre



por las proximidades de la actuación, se han inventariado diversos puntos de nidificación de buitre leonado a 400 m. También numerosas paseriformes como verderón, triguero, verdecillo, jilguero y alondra común, todas ellas incluidas en el Listado Aragonés de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y chova piquirroja, catalogada en Aragón como "vulnerable". Respecto a la ictiofauna presente en el río Jalón, en este tramo se ha identificado la presencia de barbo de Graells, barbo culirrojo, gobio y madrilla, esta última especie incluida en el Listado Aragonés de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Aspectos singulares.

- Ámbito de la Red Natura 2000 ZEC ES2430100 "Hoces del Jalón" y ZEPA ES0000299 "Desfiladeros del río Jalón". Planes básicos de gestión y conservación aprobados mediante el Decreto 13/2021, de 25 de enero y publicados mediante Resolución de 18 de febrero y de 18 de marzo, respectivamente.
- Ámbito del Plan de recuperación del águila azor perdicera, afectando al área crítica de esa especie. Se han inventariado varios puntos de nidificación en el entorno próximo.
- Zona de riesgo alto y medio 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.

Los terrenos del ámbito de actuación no afectan a Espacios Naturales Protegidos, áreas sometidas a Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), a humedales incluidos en la lista RAMSAR ni a Humedales Singulares de Aragón, Lugares de Interés Geológico o cualquier otra figura de catalogación ambiental. Tampoco afecta al Dominio Público Forestal ni al Pecuario

7. Potenciales impactos del proyecto y valoración.

a) Efectos acumulativos con otros proyectos y transformación del uso del territorio. Valoración: impacto potencial bajo. La construcción de nuevas viviendas de uso residencial y terciario en los últimos años supone una transformación del uso del territorio agro-forestal a otro nuevo uso residencial y terciario, 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 aumento del riesgo de incendios, limitaciones en la gestión



de emergencias, en la gestión de residuos, aumento de la contaminación acústica y lumínica y de presencia humana en un entorno natural. En este caso, la vivienda proyectada se emplaza en un entorno agrícola, con presencia de otras infraestructuras aisladas, vinculadas a estos usos agrícolas y, a menos de 1 km de Campiel, lo que comporta un entorno, relativamente, antropizado. Además, dispone de acceso rodado directo y prevé disponer de servicios urbanísticos propios, lo que atenúa las repercusiones derivadas de los usos previstos.

b) Compatibilidad con el planeamiento urbano. Valoración: impacto potencial bajo. Las obras previstas se proyectan sobre suelo no urbanizable, no habiéndose identificado incompatibilidades con el uso residencial, e indicando la Subdirección Provincial de Urbanismo de Huesca que éste uso queda sujeto a autorización directa por parte del Ayuntamiento, al contar el municipio de Calatayud con Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

c) Afecciones sobre la Red Natura 2000. Valoración: impacto potencial medio – bajo. Teniendo en cuenta la reducida ocupación superficial de la actuación, no se prevén afecciones relevantes sobre los objetivos de conservación del ámbito de la Red Natura 2000. La actuación proyectada no tiene reflejo concreto entre las presiones y amenazas identificadas por los planes de gestión y conservación del espacio protegido, tanto de la ZEC como de la ZEPA y, las potenciales afecciones que se puedan ocasionar se verán atenuadas si se adoptan las medidas incorporadas en la presente Resolución, particularmente, de rehabilitación de los terrenos afectados tras la ejecución de las obras, minimizando el impacto sobre la vegetación natural y de ejecución de las obras fuera del periodo de nidificación de las especies más vulnerables y objetivo de conservación de la ZEPA. Por otro lado, la parcela 875 del polígono 14 (Peña la Mora), anexa a la parcela en la que se proyecta la vivienda, está tapizada por vegetación natural y supone un hábitat prioritario para el desarrollo de *Centaurea pinnata* Pau, objetivo de conservación de la ZEC, por lo que, aunque no se prevé ningún tipo de actuación sobre esta superficie, se deberá garantizar que las obras previstas no suponen la eliminación de esta especie comprobando in situ la ausencia de ejemplares sobre las superficies previstas de actuación. En cualquier caso, el proyecto no supone una afección significativa sobre estos espacios de la Red Natura 2000 ni pone en riesgo la integridad de estos.

d) Afección sobre la vegetación y Hábitat de Interés Comunitario. Valoración: impacto potencial bajo. La vivienda se proyecta sobre un terreno sin presencia de vegetación natural de interés, destinado a usos agrícolas según el Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC), no comportando la actuación afecciones relevantes sobre la vegetación natural dado el alcance y magnitud de la misma. Con respecto a la vegetación natural del entorno inventariada como el Hábitat de Interés Comunitario 4090 "Brezales



oromediterráneos endémicos con aliaga", bien representada en el entorno de la actuación, tanto por extensión como por estado de conservación, pueden producirse afecciones de forma indirecta por las emisiones de polvo generadas por la circulación y tránsito de vehículos y los movimientos de tierra, el cual podrían acumularse sobre las estructuras foliares dificultando el desarrollo de la vegetación. No obstante, adoptando las medidas preventivas y correctoras recogidas en el documento ambiental (riego de los caminos y las zonas de actuación, balizado de las zonas colindantes con vegetación natural y el emplazamiento del parque de maquinaria, de las instalaciones auxiliares y de los acopios en zonas abiertas y sin vegetación natural o en terrenos ya alterados) y limitando la velocidad de circulación de los vehículos y maquinaria asociados al proyecto, se minimizarán los impactos que pudieran producirse sobre la vegetación natural.

e) Afecciones sobre la fauna y Plan de Recuperación del águila azor perdicera. Valoración: impacto potencial medio. Durante las obras los ruidos, vibraciones y la emisión de polvo a la atmósfera, generados todos ellos por el trasiego de vehículos, presencia de maquinaria y personal y apertura de zanjas pueden afectar a las especies faunísticas de la zona, pudiendo provocar su desplazamiento temporal. Teniendo en cuenta la presencia en el entorno de la actuación de puntos de nidificación de buitre leonado y al catalogarse el territorio como área crítica para el águila azor perdicera, catalogada "en peligro de extinción" en el Catálogo de Especies Amenazadas de Aragón, se considera que, al objeto de no poner en riesgo el éxito de sus nidificaciones, la ejecución de las obras fuera del periodo de nidificación de estas especies que abarca desde enero hasta julio, ambos incluidos, minimizará estas afecciones. En cualquier caso, dado el carácter y magnitud de la actuación proyectada no se considera significativa la ocupación de hábitat ni el proyecto supone un efecto barrera para la fauna. El aumento del tráfico rodado, principalmente durante la ejecución de las obras, aumentará el riesgo de atropello de la fauna del entorno.

f) Afección sobre el suelo, relieve y paisaje. Valoración: impacto potencial bajo. No se prevén afecciones sobre el relieve del entorno, al no generarse desbroces o remociones de terreno relevantes, más allá de los precisos para la cimentación y zanjeo. Se deberá garantizar, no obstante, un adecuado funcionamiento del sistema de depuración durante la fase de explotación, así como la oportuna restauración de los terrenos que pudiesen verse afectados por las obras. En lo que respecta al paisaje, y según los Mapas de Paisaje de Aragón para la comarca de Comunidad de Calatayud, la Unidad de Paisaje afectada por el proyecto es la "CC 43 – Campiel" con calidad homogeneizada alta (1-10) y fragilidad homogeneizada alta (1-5), valores que pueden verse menoscabados por la ejecución de este tipo de proyectos. Al efecto, si bien se trata de una nueva edificación, la tipología constructiva y su ubicación en un entorno antropizado donde existen próximas otras edificaciones e infraestructuras, minimizará el impacto sobre el paisaje.



g) Utilización de recursos naturales. Valoración: impacto potencial bajo - medio. Si bien se producirá un incremento de consumo de recursos hídricos para usos residenciales, las soluciones adoptadas para el abastecimiento de agua y vertido evitan el consumo de recursos comunes, previendo además una adecuada gestión de los residuos. El suministro eléctrico se realizará a través de una red subterránea de baja tensión, que discurrirá por caminos existentes, por lo que no se prevé se produzca afección sobre la vegetación y la avifauna del entorno. Los residuos generados serán tratados según su naturaleza y gestionados por gestor autorizado.

h) Afección por riesgos naturales e inducidos. La proliferación de viviendas aisladas en el medio rural supone un riesgo potencial de incendio a medio y largo plazo, teniendo en cuenta que, según 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, la zona de actuación se encuentra incluida dentro de las zonas de alto y de medio riesgo de incendio forestal. Los riesgos geológicos por hundimientos y deslizamientos, se consideran medios – bajos – muy bajos y, muy bajos, respectivamente. Tal y como expresa el estamento competente en materia de aguas, las láminas de inundación para periodos de retorno de 10, 100, 500 años y la zona del flujo preferente del río Jalón no afectarán a la vivienda proyectada, por lo que no se consideran riesgos por inundaciones. En todo caso, y teniendo en cuenta la fragilidad de los valores naturales en el entorno, el promotor deberá velar por asegurar una actuación respetuosa con el medio ambiente con el objetivo de minimizar el riesgo de incendio, así como garantizar las condiciones de seguridad para las personas y sus bienes, tanto en la realización de las obras como en la fase residencial.

Además del cumplimiento de la normativa vigente y las medidas establecidas, el promotor debe asumir el riesgo, la plena responsabilidad y las consecuencias de ubicar la vivienda en una zona de riesgo alto de incendios forestales y dificultad de actuación de los medios de extinción, siendo imprescindible que los usuarios de la misma, sean también conocedores de los riesgos que conlleva la localización de la misma, en el medio natural, al generarse una situación de interfaz urbano-forestal

Vistos, 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 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental modificada por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, 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.- No someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de vivienda asociada a una explotación agrícola en el paraje "Campiel", en el término municipal de Calatayud (Zaragoza), promovido por Ataraxial, SL, por los siguientes motivos:

- Afecciones poco significativas sobre los objetivos de conservación de los espacios de la Red Natura 2000.
- Reducidos efectos sobre la vegetación natural y compatibilidad con los objetivos de conservación del plan de recuperación del águila azor perdicera, respetando su ciclo reproductivo.
- Escasa utilización de recursos naturales y soluciones de suministros y vertido en la propia parcela, que no alteran ni dañan el medio circundante.
- La compatibilidad del proyecto con el medio afectado, siempre que se observen los términos y condiciones establecidas en el presente informe de impacto ambiental.

Segundo.- Establecer las siguientes medidas preventivas y correctoras adicionales al proyecto, que deberán incorporarse al proyecto y ser tenidas en cuenta en las resoluciones administrativas que, en su caso, habiliten para su ejecución:

1. El sentido de la presente Resolución no habilita para otros usos de la edificación diferente al de uso residencial como vivienda vinculada a una explotación agraria. Además, no se realizarán actuaciones o infraestructuras que no hayan sido recogidas en el documento ambiental.
2. Con anterioridad a la ejecución del proyecto, se deberá disponer de todos los permisos y autorizaciones pertinentes y se asegurará la compatibilidad y adecuación del proyecto a las respectivas normativas sectoriales que pudieran afectarle. Previamente a la ejecución de la vivienda se deberá disponer de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, por la realización de obras o trabajos en el dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y de policía y por el aprovechamiento privativo de recursos hídricos procedentes del dominio público hidráulico. El promotor deberá tener plenamente operativo el sistema de depuración antes del inicio del uso de la vivienda y garantizar su adecuado mantenimiento durante toda la vida útil del proyecto.
3. Se procurará una adecuada integración paisajística de la vivienda, y las instalaciones asociadas en el entorno, valorando específicamente con anterioridad al inicio de la ejecución, la solución final adoptada y los acabados previstos.



4. El promotor deberá comunicar al Servicio Provincial Medio Ambiente y Turismo de Zaragoza, con un plazo mínimo de antelación de un mes, las fechas previstas para el comienzo de la ejecución del proyecto con objeto de que pueda designar a personal específico para su supervisión. Durante la fase ejecutiva, la dirección de obra incorporará a un técnico cualificado como responsable de medio ambiente para supervisar las adecuadas aplicaciones de las medidas preventivas, correctoras y de vigilancia, incluidas en el documento ambiental, así como en el presente condicionado. Antes del inicio de las obras, se comunicará el nombramiento del técnico responsable de medio ambiente al mencionado Servicio Provincial.
5. Durante la ejecución de las obras, se adoptarán todas las medidas oportunas para minimizar los efectos negativos sobre la fauna, el medio hídrico y la vegetación natural, concretamente sobre la especie catalogada *Centaurea pinnata* Pau garantizando su ausencia mediante prospecciones in situ por personal cualificado. Antes de cualquier acción constructiva, deberá delimitarse y jalonarse convenientemente la zona de actuación en aquellas zonas en las que haya vegetación natural o cauces, evitando afecciones adicionales por las propias obras, acopio de materiales, vehículos, maquinaria, etc., así como previniendo cualquier proceso de contaminación del entorno. Dicho jalonado se realizará con elementos suficientemente consistentes para impedir su desplazamiento o destrucción a lo largo de toda la fase de actuación. Las actuaciones derivadas de la ejecución del proyecto se deberán circunscribir al interior del área señalizada y a la finalización de las mismas se deberán retirar las señales colocadas, impidiendo la destrucción innecesaria de la vegetación natural o Hábitats de Interés Comunitario.
6. Las obras se realizarán, preferentemente, fuera del periodo de reproducción de las especies catalogadas presentes en el entorno, es decir entre los meses de agosto a diciembre, ambos inclusive.
7. La tipología de luminarias exteriores, cantidad y disposición de estas, se procurará minimizando la contaminación lumínica de la zona. Del mismo modo, los acristalamientos se adaptarán en su dimensión y características finales, para minimizar la emisión de brillos y reflejos, y evitar accidentes de fauna por desorientación y colisión.
8. Se deberá preservar el uso actual en el resto de la parcela, sin diseñar zonas verdes o ajardinadas y sin introducir especies alóctonas, exóticas o invasoras de flora. Las conducciones vinculadas a los suministros eléctricos y de agua deberán procurarse de forma soterrada. Al finalizar las obras, todas las zonas de vegetación natural afectadas o dañadas por las obras o el tránsito de vehículos o maquinaria, etc., deberán de ser restauradas a su estado original.



9. Se tomarán las medidas oportunas para evitar vertidos (aceites, combustibles, etc.) en el entorno. Se evitará que el cemento sin fraguar u otras sustancias contaminantes entren en contacto con las aguas circulantes. No se llevarán a cabo labores de mantenimiento de maquinaria ni en la zona de actuación ni en las inmediaciones, debiendo realizarse en zonas habilitadas a tal efecto existentes. Todos los excedentes de obra y cualquier tipo de residuos que se pueda generar y que no puedan ser aprovechados en la propia obra, se deberán retirar de forma inmediata evitando su almacenamiento prolongado en la zona de obra y se gestionarán adecuadamente, según su calificación y codificación. Tras la finalización de las obras el entorno deberá quedar libre de cualquier resto constructivo y en perfectas condiciones de limpieza.

10. Deberán incorporarse al diseño, la ejecución del proyecto y su ulterior explotación, las medidas de prevención de incendios forestales que sean de aplicación, conforme a la normativa vigente en la materia en Aragón y el estudio de riesgos, a cuyos efectos, con carácter previo al inicio de las obras, se recabará pronunciamiento específico sobre los riesgos en la zona y las medidas a adoptar, por parte de los organismos competentes, previo estudio realizado por el promotor que se concretará en un Plan de protección suscrito por técnico cualificado, que considere tanto las edificaciones como las instalaciones y servicios. Los contenidos de tal documento 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. Asimismo, se dará estricto cumplimiento a los aspectos contenidos en el Documento Básico de Seguridad de Incendios del Código Técnico de la Edificación, y se deberá garantizar el cumplimiento de los requisitos técnicos de la Sección SI 5 del Código Técnico de la Edificación en relación con las condiciones de accesibilidad de los medios de atención a emergencias en los caminos de acceso a la finca y a la vivienda proyectada, así como la aplicación de las medidas de dicha Sección en relación con la gestión de los terrenos forestales colindantes (separación de zona edificada de la forestal, caminos de acceso y salida...). Además del cumplimiento de la normativa vigente y las medidas establecidas, el promotor debe asumir el riesgo, la plena responsabilidad y las consecuencias de ubicar la vivienda en una zona de riesgo alto de incendios forestales y dificultad de actuación de los medios de extinción, siendo imprescindible que los usuarios de la misma, sean también conocedores de los riesgos que conlleva la localización de la misma, en el medio natural, al generarse una situación de interfaz urbano-forestal

11. El promotor deberá velar por la rigurosa aplicación de las medidas preventivas y correctoras incorporadas en el documento ambiental, siempre y cuando no sean contradictorias con las de la presente Resolución, debiéndose desarrollar un programa de vigilancia ambiental que incluya las determinaciones que se indican.



Asimismo, deberá garantizar el mantenimiento y adaptación del proyecto a los cambios ambientales que pueda experimentar la zona, con el objeto de prevenir posibles riesgos derivados de la fase de construcción y de uso residencial y agrícola de las edificaciones, en un entorno con valores ambientales sensibles.

12. Respecto al Patrimonio Cultural, si en el transcurso de los trabajos se produjera el hallazgo de restos paleontológicos y/o arqueológicos deberá comunicarse de forma inmediata a la Dirección General de Patrimonio Cultural para su correcta documentación y tratamiento (Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, artículo 69).

13. 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.

14. El Plan de vigilancia ambiental se extenderá cuando menos durante el período de obras y los dos primeros años del uso residencial, procurándose informes mensuales de seguimiento, durante la ejecución de las obras con informe final. En fase de uso residencial, se realizarán informes trimestrales durante dos años con informe final. En la fase de desmantelamiento se realizarán informes trimestrales durante dos años, con informe final. Se deberá comunicar el nombramiento de dicho técnico responsable de medio ambiente al Servicio Provincial de Medio Ambiente y Turismo de Zaragoza.

Según lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, debe precisarse que las medidas y el condicionado ambiental que incorpora el presente informe quedan justificadas y motivada su necesidad para la protección del medio ambiente, ya que dicha protección constituye una razón imperiosa de interés general.

De acuerdo con 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".

De acuerdo con el artículo 37.6 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, el presente informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en los efectos que le son propios si, una vez publicado en el "Boletín Oficial de Aragón", no se hubiera procedido a la



autorización del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada del proyecto.

Zaragoza, 31 de enero de 2025.

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