



III. Otras Disposiciones y Acuerdos

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 21 de marzo de 2025, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto de vivienda unifamiliar de uso turístico en el polígono 12, parcela 120, en el término municipal de Valderrobres (Teruel), promovido por Valencia BNB, SL. (Número de Expediente: INAGA 500201/01/2023/10838).

La Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, establece que han de someterse a una evaluación ambiental ordinaria las actividades listadas en su anexo II cuando así lo decida el órgano ambiental (artículo 23.1c.).

Mediante Resolución 25 de enero de 2023, el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, emite Resolución por la que se adopta la decisión de someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de vivienda unifamiliar de uso turístico en el polígono 12 parcela 120 en el término municipal de Valderrobres (Teruel), promovido por Valencia BNB SL. (Número Expte. INAGA 500201/01B/2022/04817), publicada en el "Boletín Oficial de Aragón", número 72, de 17 de abril de 2023.

1. Antecedentes.

Con fecha 25 de enero de 2023, el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, emite Resolución por la que se adopta la decisión de someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de vivienda unifamiliar de uso turístico en el polígono 12 parcela 120, en el término municipal de Valderrobres (Teruel), promovido por Valencia BNB, SL, número Expte. 500201/01B/2022/04817. En dicha Resolución se estableció la amplitud y grado de detalle del estudio de impacto ambiental a redactar, sin perjuicio de los contenidos mínimos que en todo caso debía contener conforme a lo establecido en el artículo 27 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección de Aragón.

2. Tramitación, consultas e información pública.

Mediante anuncio publicado en el "Boletín Oficial de la Provincia de Teruel", número 206, de 27 de octubre de 2023, el Ayuntamiento de Valderrobres sometió al trámite de información y participación pública el estudio de impacto ambiental de tramitación ordinaria, para el proyecto de vivienda unifamiliar de uso turístico en polígono 12 parcela 120, del término municipal de Valderrobres (Teruel). Al tiempo, con fecha 27 de octubre de 2023, elevó consulta al Ayuntamiento



de Valderrobres, Comarca del Matarraña/ Matarranya, Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Teruel, Subdirección Provincial de Urbanismo, Dirección General de Ordenación del Territorio, Dirección General de Turismo, Dirección General de Patrimonio Cultural, Dirección General de Medio Natural, Dirección General de Gestión Forestal, Dirección General de Interior y Emergencias, Confederación Hidrográfica del Ebro, Fundación Ecología y Desarrollo, Sociedad Española de Ornitología (SEO/BirdLife), Ecologistas en Acción – Ecofontaneros, Ecologistas en Acción – OTUS, Asociación Española para la Conservación y Estudio de los Murciélagos (SECEMU), Fundación para la Conservación del Quebrantahuesos, Acción Verde Aragonesa, Asociación Naturalista de Aragón – Ansar y vecinos colindantes a la parcela.

Se han pronunciado en el citado trámite:

- Dirección General de Desarrollo Territorial, comunica que esta Dirección General informó esta actuación (SCT_2022_224_25), en el procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, a solicitud de INAGA (INAGA/500201/71/2022/04817), con fecha 23 de junio de 2022. Se describe la actuación pretendida y se realiza un análisis de los efectos de la actuación sobre los elementos del sistema territorial. Analizada la documentación aportada a la luz de la normativa específica en materia de ordenación del territorio, se entiende que existen algunos aspectos que el promotor debe aclarar en cuanto a la ubicación final de la edificación, a las dimensiones de la obra final, y a la coherencia con lo establecido en el citado Decreto 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón. En este territorio, la ejecución del proyecto, añadido a la actual proliferación de viviendas de similares características en la Comarca del Matarraña, invita a reflexionar sobre los efectos acumulativos y sinérgicos de estas construcciones, especialmente cuando el análisis que realiza el promotor sitúa muchos de los impactos entre moderados y severos, sin que las medidas preventivas y correctoras sean capaces de reducir los efectos generados.

- Dirección General de Interior y Protección Civil remite Informe relativo al proyecto de referencia, en el que se indica que, respecto a las competencias de este Servicio de Seguridad y Protección Civil, se analiza el emplazamiento y alcance del proyecto de construcción de la vivienda en la parcela 120 del polígono 12 del municipio de Valderrobres, aunque éste no se enmarca en los supuestos contemplados en el artículo 19. Ordenación del territorio y urbanismo de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de protección civil y atención de emergencia de Aragón, puesto que la actuación que se describe no implica la necesidad de modificaciones, alteración o nueva redacción del planeamiento urbanístico vigente.

En cuanto a incendios forestales, la parcela en cuestión se localiza principalmente en zonas clasificadas como tipo 2 (caracterizadas por su alto peligro e importancia



de protección) y tipo 6 (zona caracterizada por su alto peligro e importancia baja de protección baja, de interfaz agrícola forestal, es decir, superficies agrícolas colindantes con masas forestales de alto riesgo del tipo 2,3 o 4); perimetralmente rodeada por terreno clasificado como 2 y 6; 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. Es por ello necesario establecer labores de mantenimiento de limpieza de la zona perimetral a la parcela haciendo la función de cortafuegos para que, en caso de incendio, éste no se propague en el interior de la misma, pudiendo alcanzar la edificación. Asimismo, no se considera aceptable la instalación en el exterior de una chimenea y/o barbacoa. Dada la presencia de parcelas agrícolas en las proximidades, se deberán extremar las medidas de prevención en las labores agrícolas y en el manejo de maquinaria, especialmente en época estival. ICEARAGON identifica la zona con valores de susceptibilidad media de vientos fuertes. No obstante, rachas de vientos fuertes podrían propagar un posible incendio forestal. No se han identificado otros riesgos de tipo natural o tecnológico significativos que puedan verse incrementados por la actuación propuesta. En conclusión, no se prevén repercusiones desde el punto de vista de la Protección Civil ni situaciones que impliquen graves riesgos colectivos, en relación a la situación actual, derivados de la construcción de una vivienda de uso turístico debiendo divulgar las medidas de autoprotección establecidas en el Plan (anejo 5 del Estudio de Impacto Ambiental) a los usuarios de la misma.

- Dirección General de Turismo, informa desfavorablemente a efectos turísticos, ya que: 1.º No se acredita la potabilidad del agua conforme a los requisitos exigidos por el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, que establece los criterios sanitarios de calidad del agua de consumo humano. 2.º Si la vivienda no está conectada a la red municipal de saneamiento, deberá acreditarse también la idoneidad del sistema de evacuación de aguas residuales mediante la oportuna certificación del Servicio Provincial de Sanidad. 3.º Deberá asimismo acreditar que dispone de calefacción automática y fija. Una vez ejecutadas las medidas correctoras con el visto bueno de ese Ayuntamiento, tendrá que comunicar el inicio de la actividad para dar cumplimiento al texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón (aprobado por Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio), y ser inscrito en el Registro de Turismo de Aragón, así como para proveerse de hojas de reclamaciones y del libro de inspección de turismo. Se indica que el presente informe debe entenderse sin perjuicio de cuantas autorizaciones, licencias o informes o dictámenes puedan recaer sobre el establecimiento exigidos por cualquier Administración Pública.

- Dirección General de Patrimonio Cultural, analizada la documentación aportada y examinada el área afectada por el proyecto comunica que, consultados los datos existentes en las Cartas Paleontológica y Arqueológica de Aragón y el ámbito de actuación, no se conoce patrimonio paleontológico ni arqueológico que se



vea afectado por este proyecto, no siendo necesaria la adopción de medidas concretas en materia paleontológica. No obstante, si en el transcurso de los trabajos se produjera el hallazgo de restos 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 de Medio Ambiente, remite informe fechado el 9 de noviembre de 2023, en el que se indica, una vez vista la ubicación de la parcela que esta es atravesada por la vía pecuaria "Camino de Valderrobres a La Torre por la Val de Segarra" clasificada como vereda con una anchura de 20 metros cuya titularidad es de la Comunidad Autónoma de Aragón; que la Orden de 20 de junio de 2011 publicada en el "Boletín Oficial de Aragón", número 136, de 13 de julio de 2011, aprueba la clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Valderrobres; que la naturaleza de las vías pecuarias (artículo 5 de la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón), es de bienes demaniales de la Comunidad Autónoma de Aragón, y por lo tanto, inalienables, imprescriptibles e inembargables y que la fijación definitiva de la anchura, en cada punto del trazado, quedará fijada en el acto de deslinde de las vías pecuarias. Se indica que, en caso de que el promotor pretenda ocupar los terrenos de la vía pecuaria deberá tramitar la correspondiente concesión de uso privativo de ocupación temporal ante el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA).

Con fecha 15 de noviembre de 2023, la Subdirección de Medio Ambiente remite nuevo informe en el que indica que, con fecha de 10 de noviembre, se ha recibido por parte de Calidad Ambiental, en relación con el proyecto de referencia, el emplazamiento concreto de la vivienda de uso turístico dentro de la parcela en cuestión, cuyo plano se adjunta, a lo que se informa que si bien la parcela es atravesada por la vía pecuaria, el emplazamiento de la vivienda de coordenadas: 31 T (259434, 4531513) no afecta a la vía pecuaria, situada a 30 metros, lo que constituye una anchura superior a los 20 metros (10 metros desde el eje) de la distancia máxima legal de la vereda.

- Subdirección Provincial de Urbanismo de Teruel en relación con el asunto de referencia indica que en sesión celebrada el día 26 de julio de 2022, el Consejo Provincial de Urbanismo, acordó: "Informar favorablemente el aspecto Urbanístico sobre este proyecto condicionado a la obtención del informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de protección civil y atención de emergencias en Aragón, dado que la parcela tendría la clasificación del riesgo de incendio forestal tipo 3 (alta peligrosidad y de importancia de protección media), de acuerdo con la Orden DRS/1521/2017, por lo que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo de incendio forestal y de



la Autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro, por posibles vertidos de aguas residuales. Especificaba que, con carácter previo al inicio de la actividad, el propietario o gestor de la misma deberá formalizar una declaración responsable dirigida al Servicio Provincial de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial de Teruel.” Se especifica que la vista la documentación técnica a la que se hace referencia, se comprueba que la misma coincide con la ya informada.

- Confederación Hidrográfica del Ebro, describe el proyecto y se incluyen una serie de consideraciones sobre las afecciones del proyecto al medio hídrico. Con respecto al análisis de vulnerabilidad ante riesgos de accidentes graves o catástrofes, se indica que no hay disponible para los barrancos más cercanos estudios de cartografía de zonas inundables por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI).

En 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, se considera que, analizada la documentación presentada, los efectos previsibles del proyecto de referencia, junto con las medidas preventivas y correctoras minimizadoras de las potenciales afecciones al medio hídrico y el Plan de vigilancia ambiental, en líneas generales, se considera adecuado el estudio de impacto ambiental, a salvo del cumplimiento de las medidas contempladas; así como se lleven a cabo todas aquellas necesarias para proteger el medio hídrico de la zona de actuación, tanto de carácter superficial como subterráneo, evitando su contaminación o degradación, garantizando que no se alterará significativamente la dinámica hidrológica de la zona y asegurando, en todo momento, la calidad de las aguas superficiales y subterráneas. 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, al reutilizar las aguas pluviales, tal y como se propone en el estudio de impacto ambiental para el abastecimiento de la futura vivienda de uso turístico, el promotor 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. Por último, de acuerdo con el artículo 97 del texto refundido de la Ley de Aguas, queda prohibida, con carácter general, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100, toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico. A su vez, de acuerdo con el artículo 100 del TRLA, queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa, a tramitar de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.



En cuanto a la emisión de vertidos al medio, el promotor deberá dar cumplimiento a las condiciones y previsiones establecidas en la autorización de vertido otorgada por la Comisaría de Aguas de este organismo de cuenca en fecha 3 de febrero de 2022 (expediente 2021-S-573). Recordar 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 advierte que, en caso de que se pretenda reutilizar las aguas pluviales, el promotor 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.

No constan otros informes o alegaciones en el expediente.

Una vez transcurrido el periodo de información pública, en el marco de aprobación del procedimiento sustantivo, el Ayuntamiento de Valderrobres, conforme al artículo 32 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, remite al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental el expediente completo, recibido con fecha 20 de diciembre de 2023.

Con fecha 9 de enero de 2024, el promotor remite a INAGA nueva documentación de contestación a los informes recibidos durante el proceso de información pública y que se incorpora como separata al EsIA. Con respecto a la potabilidad del agua de boca, se indica que el depósito de pluviales estará equipado con un prefiltro de arenas y partículas grandes y el depósito pequeño llevará conectado, previamente, un filtro de arenas y un filtro UV para que el agua llegue en condiciones óptimas a los puntos de consumo de la vivienda y que las fichas técnicas de estos aparatos se adjuntan como anexos a esta documentación. Se tramitará en la administración competente la toma de muestras y métodos de análisis para un punto de consumo que prescribe el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro. Con respecto a la disponibilidad de calefacción automática y fija, se indica que tanto el sistema de suelo radiante como el agua caliente sanitaria se abastecen mediante una caldera de biomasa (Pellet), automática, con control digital de la temperatura mediante termostato ubicado en el interior de la vivienda y acumulador para la producción de ACS de 100 litros. Respecto a la idoneidad del sistema de vertido, se especifica que la evacuación de aguas residuales se contempla mediante digestor biológico con separador de grasas previo, con filtro percolador terminado en bandejas absorbentes con plantas filtrantes y sin vertido. Con respecto a la ocupación de la vía pecuaria tras recibir un informe por parte de Calidad Ambiental relativo a la afección a esta vía pecuaria, la Subdirección General de Medio Ambiente informó que queda comprobado que la ejecución de la vivienda de uso turístico proyectada no supondrá afección / ocupación de la



vía pecuaria en cuestión. Además se da contestación a los aspectos requeridos respecto a la necesidad de informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil especificando que se remitirá el proyecto y el correspondiente análisis del riesgo de incendios y plan de autoprotección, el cual ya ha sido incluido como anejo 5 al estudio de impacto ambiental; autorización de vertido por parte de Confederación Hidrográfica del Ebro, especificando que el sistema de depuración no implica vertido alguno al medio y, por tanto, no requiere de autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro y, la Declaración Responsable al Servicio Provincial de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial, concretando que se remitirá una vez resuelto el procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto y obtenida la licencia de obras.

Con fecha 17 de enero de 2024, el promotor remite nuevo documento de respuesta a las alegaciones recibidas, incorporado al EslA como separata 2 y dando respuesta a todas las consideraciones realizadas por la Dirección General de Desarrollo Territorial.

3. Descripción del proyecto y ubicación.

Paraje “Los Santos”, en el polígono 12 parcela 120 de la localidad de Valderrobres, en la Comarca del Matarraña, provincia de Teruel, a una distancia aproximada de 2,5 km al norte del casco urbano de Valderrobres. La parcela que tiene una superficie de 8,1341 ha, está clasificada, según el planeamiento urbanístico vigente, como suelo no urbanizable genérico. La vivienda se proyecta sobre el recinto 8, de 0,1198 ha y uso agrícola, según SIGPAC. Coordenadas aproximadas UTM 30T (ETRS89): 764.756/4.532.483.

El objeto del proyecto es la construcción de una vivienda de uso turístico. Se indica en la documentación aportada que, la vivienda de uso turístico será utilizada, bien como residencia por parte del promotor, bien como alojamiento turístico (vivienda de uso turístico) a lo largo de todo el año. La ocupación turística se dará principalmente en fines de semana y periodos vacacionales. La edificación será de planta baja donde se desarrollará la distribución general y un altillo abierto, siendo su superficie total construida de 179,79 m². La distribución se organiza a través del acceso a un recibidor que separa y organiza las circulaciones entre la zona de día: compuesta por un salón, un comedor y una cocina conectados mediante un espacio abierto y fluido y zona de noche: formada por dos habitaciones, una principal y dos aseos. La altura máxima visible será de 5,37 m. Se dispondrá de un aparcamiento anexo para un vehículo.

La nueva edificación se ha proyectado bajo criterios de sostenibilidad y autosuficiencia, buscando su integración en el entorno y siempre en base a la



tipología de las edificaciones tradicionales de la zona, en la medida de lo posible. Tal y como se indica en el EsIA, se pretende continuar con la explotación agrícola del resto de la parcela (olivos y almendros en secano, así como otras superficies de labor y pasto); también con el mantenimiento de la misma (márgenes, viales, etc.).

En cuanto a los materiales a utilizar, se prevé el uso de materiales de cercanía como la piedra arenisca autóctona, la teja cerámica árabe, y la carpintería de madera interior y exterior. Asimismo, se utilizarán materiales como la madera en la estructura para la formación de la cubierta que será inclinada, o la piedra arenisca local. Respecto a la estructura, cimentación y solera ésta será de tipo tradicional: entramado de madera de pino en cubierta y muros de carga y cimentación de piedra y cal hidráulica natural. No se ha proyectado ningún tipo de jardín ni piscina.

El acceso a la parcela se realiza desde el camino al que se llega desde la carretera A-231. La parcela dispone de acceso interno que conduce hasta el recinto de cultivo en que se ha proyectado la vivienda. Se trata de un vial interno ya existente, con longitud de, aproximadamente, 90 m. Este vial es apto para el paso de vehículos, pero, dado el uso habitual como acceso a la edificación se llevará a cabo una mínima actuación para su mejora y evitar su deterioro en momentos de lluvia que consistirá en, con el pequeño volumen sobrante de los movimientos de tierra, su extendido sobre algunas zonas deterioradas y compactado.

El abastecimiento de agua se realizará a partir de un depósito de pluviales de 25 m³ (previo paso por filtro de arena y filtro UV) y, en cuanto al agua de boca, sería embotellada. La evacuación de las aguas residuales se contempla mediante la instalación de un sistema de depuración de aguas de circuito cerrado sin vertido compuesto por un digestor biológico con separador de grasas previo.

El suministro de energía eléctrica mediante captadores solares fotovoltaicos ubicados en la cubierta del porche-aparcamiento y grupo electrógeno de apoyo. El sistema de calefacción consistiría en la instalación de una caldera de biomasa/ pellets ubicada en el porche-garaje (la misma serviría para el sistema de ACS) y distribuida a través de un suelo radiante, con apoyo de una estufa de leña y conductos ubicada en el salón-cocina-comedor. Los residuos sólidos se depositarán en los contenedores ubicados en la localidad de Valderrobres. En cuanto al consumo de recursos se estima un consumo máximo de agua de aproximadamente 350 m³/anuales. El consumo energético anual se estima en 5.088 kW/h. La generación de residuos domésticos se estima en 1,75 t/año.

Se estiman unos movimientos de tierra debidos a estas actuaciones de unos 102,38 m³. A ello hay que añadir otros movimientos de menor entidad para acondicionar el entorno más inmediato siendo el total final de 139,64 m³. Se



considera una superficie de afección de 500 m². La tierra será reutilizada en la propia parcela; en caso de sobrantes, serán transportados a vertedero autorizado.

4. Análisis de alternativas.

En el análisis de alternativas, se contempla la alternativa 0, que supone no realizar ningún tipo de actuación. Se descarta porque no cumple con las expectativas del promotor. La alternativa 1 supone la ejecución o adquisición de la vivienda de uso turístico en una zona de suelo urbano/urbanizable del término municipal de Valderrobres, es decir, en el propio núcleo de Valderrobres y sus inmediaciones/entorno inmediato. Ello permitiría la conexión de la edificación a las redes de suministro y abastecimiento municipales sin necesidad de actuaciones significativas en este sentido, sin embargo, se descarta al no cumplir con las necesidades del promotor. La alternativa 2 supondría la ejecución de una vivienda de uso turístico en terreno rústico, concretamente en el recinto 12 de la parcela 89 del polígono 11 del término municipal de Valderrobres. Esta alternativa de ubicación se ha estudiado dado que la parcela en cuestión es propiedad de la entidad promotora, sin embargo, se indica que esta ubicación en uno de los bancales más grandes de dicha parcela supondría una buena insolación de la vivienda, si bien las horas de sol no sería muchas dada la cercanía de la masa forestal. La alternativa 3 contempla la ejecución del proyecto especificado en la documentación aportada por lo que se trata de la alternativa escogida al ser la más viable económicamente y medioambientalmente. Se ha estudiado otra alternativa, concretamente una variante de la alternativa 3 que implicaría también la ejecución de la vivienda de uso turístico en la parcela 120 del polígono 12 del término municipal de Valderrobres (propiedad de la entidad promotora) pero en sus recintos 4 y 8, a modo de un volumen en cada uno de ellos, descartada porque implica un elevado riesgo de incendio forestal y no permitiría satisfacer las necesidades de la entidad promotora de las actuaciones.

5. Análisis del estudio de impacto ambiental.

El estudio de impacto ambiental incluye una descripción del medio, que detalla aspectos como el clima, calidad atmosférica, geología, geomorfología y litología, orografía y pendientes del terreno, edafología, hidrología, vegetación fauna, paisaje y medio socioeconómico. Como figuras de protección se indica que la parcela objeto de actuación se enmarca en ámbito del plan de recuperación del cangrejo de río y en zona de protección para la alimentación de especies necrófagas.

Con respecto a los riesgos naturales, se considera que por fenómenos sísmicos, la zona de estudio se enmarca en una zona de peligrosidad sísmica, para un período de retorno de 500 años (T=500 años) bajo y que deberá ser tenido en cuenta en



el proyecto de ejecución; por colapsos y deslizamientos, la susceptibilidad es muy baja; por inundaciones, baja; por vientos fuertes, media y por incendios forestales, la zona en que se ubicará la edificación aislada proyectada se corresponde con el tipo 6 (alta peligrosidad y baja importancia de protección), siendo limítrofe con zonas de tipo 2 (alta peligrosidad y alta importancia de protección), por lo que es necesario adoptar toda una serie de medidas para minimizarlo y garantizar una evacuación segura de las personas en caso de producirse. Una vez ejecutada la vivienda de uso turístico y puesta en actividad, se considera que su situación por lo que a los riesgos naturales se refiere, especialmente a los incendios forestales (riesgo alto), es de aceptabilidad condicionada debiendo llevarse a cabo una serie de medidas de mitigación para aminorar los riesgos al respecto.

En el apartado de identificación y valoración de impactos se consideran los diferentes factores del medio y los impactos analizados en fase de obra y en fase de actividad. En fase de obra los impactos por pérdida de suelo, cambio de uso del suelo, pérdida de vegetación natural, molestias a la fauna, afección a especies catalogadas y paisaje se consideran moderados, siendo compatible el resto. En fase de actividad, los impactos son moderados por consumo de agua, pérdida de vegetación natural y paisaje, siendo el resto compatibles. En ambas fases, sobre la actividad económica, se valora impacto positivo y sobre las figuras de protección, se valora nulo. Con respecto al impacto acumulativo y sinérgico se indica que, en los últimos 5 años, existen un total de 14 proyectos con iniciativas similares al que es objeto de estudio del presente documento. Al respecto se deduce que, si bien, por sí sola la ejecución de la vivienda de uso turístico objeto de estudio supone unos impactos sobre el medio entre compatibles y moderados, considerando el efecto acumulativo y sinérgico de los proyectos de índole similar, algunos de ellos pueden considerarse severos debiendo resaltar: la afección al suelo y hábitat, las molestias a la fauna y el riesgo de incendio forestal. Si bien, por lo que a estos impactos concretos se refiere, el conjunto de medidas preventivas, correctoras y compensatorias a ejecutar, permiten minimizar estos impactos en gran manera.

Se incluyen una serie de medidas preventivas y correctoras en las diferentes fases del proyecto. Entre ellas, el adecuado mantenimiento de maquinaria y vehículos de obra, la limitación de la velocidad, la correcta planificación de actividades, la disposición de superficies para almacenar materiales, el mantenimiento de la morfología natural del entorno, la aplicación de buenas prácticas para el consumo de agua, la protección del arbolado de los márgenes del bancale de cultivo afectado con protecciones anti-choque o rozadura, el mantenimiento de una franja perimetral alrededor de la zona de obras "limpia" de vegetación a modo de protección frente a incendios, disminuyendo al máximo la posibilidad de incendio forestal derivado de las obras. Se evitarán las molestias a la fauna del entorno, es decir, los trabajos con maquinaria pesada durante las obras, especialmente en el período reproductor de la mayoría de las especies; se restaurarán las superficies alteradas y se



gestionarán adecuadamente los residuos generados, evitando vertidos que pueden alterar la calidad de las aguas; se revegetarán las superficies restauradas, entre otras acciones.

Se propone un programa de vigilancia ambiental para realizar el control y seguimiento de las medidas propuestas y garantizar que se cumple con los objetivos previstos y con la integración ambiental de la vivienda de uso turístico proyectada. Para poder garantizar el cumplimiento de las medidas y su adecuado funcionamiento se establecen una serie de indicadores entre los que se incluyen la detección in situ de nubes de polvo y la acumulación de partículas, niveles de ruido, formación de cárcavas, presencia de residuos, presencia de fauna, presencia de individuos por atropello en el vial, presencia de combustible seco en determinados puntos de la parcela o presencia de restos paleontológicos y/ o arqueológicos no catalogados, entre otros. Se incluye un Plan de restauración, que contemplaría los siguientes tipos de actuaciones: demolición de la edificación / vivienda de uso turístico, desmantelamiento de las instalaciones anejas a la edificación (infraestructuras de abastecimiento y saneamiento) y recuperación del cultivo de almendros. La superficie total de afección de las actuaciones de restauración se estima en un total de 500 m² y los movimientos de tierra necesarios para la restitución de la situación original en 200 m³.

Se justifica el cumplimiento de los parámetros de la actuación con lo especificado en el Plan General de Ordenación Urbana de Valderrobres, en las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña, en 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, en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, en el Decreto 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, y en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

El estudio de impacto ambiental incluye un apartado de análisis de las consultas realizadas a las diferentes Administraciones y entidades. La descripción del proyecto contempla la localización y accesos, características generales, condicionantes del terreno, características geotécnicas del terreno, actuaciones de obra, dimensiones y tamaño, distribución, etc. Incluye también las soluciones de suministros y vertido, así como otras actuaciones anexas. Se describe el acceso hasta la zona de actuación, las soluciones constructivas y las de abastecimiento de luz y agua y depuración de agua.

El estudio de impacto ambiental incluye el anejo 4 relativo al “Estudio de afecciones sobre el paisaje”. Se indica que el estudio se corresponde con un buffer de 5 km en



torno a la vivienda de uso turístico que pretende ejecutarse, lo que supone un total aproximado de 7.720 ha. Considerando el tamaño del proyecto y su ubicación, se han evidenciado dos tipos de impactos principales por lo que al paisaje se refiere: por un lado, los debidos a la fase de obras y, por otro, los debidos a la fase de actividad. Esto supone, tanto en la fase de obras como durante la fase de actividad, una pérdida de calidad del paisaje (siendo la calidad del paisaje de la zona “Alta”); la visibilidad de todo ello media. La fragilidad y capacidad para la absorción de impactos del paisaje en la zona objeto de estudio, se considera “Media”. Este impacto se minimizará a través de las correspondientes medidas preventivas y correctoras relativas al paisaje propuestas siendo objeto todo ello de un programa de seguimiento con el objetivo de detectar y actuar en caso de impactos no previstos, así como comprobar la eficacia de dichas medidas propuestas. Entre estas medidas se incluye proyectar los servicios de abastecimiento y saneamiento de manera enterrada para limitar su impacto visual, utilizar materiales y colores propios del territorio, diseñar el edificio en una sola planta o seguir manteniendo los cultivos de la parcela, entre otras.

Como anejo 5 se incluye un “Análisis de riesgo de incendio - Plan de Autoprotección” para reducir o eliminar los riesgos en el ámbito de la actuación. Se analiza la actuación y el medio y se describen los medios de autoprotección: agua disponible, apagachispas, boca de agua y manguera exterior contra incendios de 30 m, extintores, batefuegos, recipientes ignífugos o señalización. Todos estos elementos (especialmente los extintores) deberán ser objeto del adecuado mantenimiento en base a la normativa sectorial vigente. Se analiza el riesgo de incendio y la clasificación de la zona según este riesgo y entre las conclusiones se indica que es necesario adoptar medidas especiales de autoprotección pasiva de la edificación o instalación frente a posibles fuentes de ignición procedente de incendios forestales. Entre estas medidas se incluye la faja perimetral de protección, medias de autoprotección pasiva, infraestructuras de servicio (señalización o toma de agua) e información sobre el nivel de alerta de incendios. Se establece un plan de actuación de emergencia y se determinan las actuaciones de confinamiento y el plan de evacuación. Además, se determinan las acciones para la implantación y mantenimiento del plan.

Junto a la documentación aportada, se incluye el Informe de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Sostenibilidad Social y suscrito por la arquitecta técnico al servicio del Ayuntamiento. En dicho informe se indica que, el Ayuntamiento exigirá que la vivienda sea autónoma en referencia al agua de boca y demás servicios con la licencia definitiva. El Plan General de Ordenación Urbana de Valderrobres dice en cuanto a prestar servicios de las redes municipales en suelo no urbanizable: artículo 206: Condiciones generales de edificación. Instalaciones. No se prestarán servicios desde las redes municipales a esta clase de suelo, por lo que se exigirá la solución autónoma debidamente justificada a los problemas



de infraestructuras e instalaciones en función de la actividad que alberguen los edificios, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución. La sostenibilidad social, que busca la cohesión de la población y una estabilidad de la misma, en definitiva, la sostenibilidad y el desarrollo sostenible funcionan siguiendo el principio de que no se pueden agotar los recursos disponibles y hay que proteger los medios naturales. Estas viviendas en suelo no urbanizable siendo autosuficientes, contribuyen a garantizar los recursos existentes en el municipio (casco urbano) donde la población se agrupa. Como por ejemplo el suministro de agua a las viviendas dentro del suelo urbano, un recurso escaso según la época del año.

Una vez analizado el estudio de impacto ambiental, se considera que se recogen los contenidos establecidos en el artículo 27 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección ambiental de Aragón, así como los fijados en la Resolución de 25 de enero de 2023, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental por la que se adoptaba la decisión de someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de vivienda unifamiliar de uso turístico en el polígono 12 parcela 120, en el término municipal de Valderrobres (Teruel), promovido por Valencia BNB, SL.

6. Descripción del medio y catalogación del espacio.

Mosaico de campos de cultivo, almendros y olivos principalmente, con linderos e islas de vegetación forestal interconectadas, con masas de pino carrasco (*Pinus halepensis*), coscoja (*Quercus coccifera*), romero (*Rosmarinus officinalis*) y tomillo (*Thymus* sp), a escasos 20 metros de la vivienda, al Norte. Topográficamente, la parcela se encuentra en la parte alta de una ladera, que arranca en la margen derecha del río Matarraña, conectando el “Pla de Sancho” con los “Penales”, una masa forestal con continuidad.

En cuanto a la red hidrográfica, la zona de estudio se enmarca en la margen derecha del río Matarraña, a unos 3 km de su cauce. Por otro lado, si bien la parcela y su entorno más inmediato no cuenta con una red de drenaje bien definida, conducen las aguas de las escorrentías, fruto de la pendiente de la zona en dirección sur-sureste, hacia el barranco del Penal, el cual discurre unos 600 m al sur de la parcela, a su vez afluente del barranco de Segarra y, éste, del río Matarraña.

Entre la avifauna, el entorno se caracteriza por ser zona de campeo de águila azor perdicera, incluida en el Catálogo de Especies Amenazadas de Aragón como “en peligro de extinción”, águila real y buitre leonado. Además, es probable la presencia



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

Aspectos singulares.

- La parcela se localiza en el ámbito del Decreto 60/2023, de 19 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el cangrejo de río ibérico (*Austropotamobius pallipes*) y se aprueba un nuevo plan de recuperación. No se tiene constancia de la existencia de poblaciones de esta especie en cauces próximos a la actuación.
- La actuación queda ubicada dentro de las zonas de alto y de medio riesgo de incendio forestal según la Orden DRS/1521/2017, de 17 de julio, por la que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo de incendio forestal y se declaran zonas de alto y de medio riesgo de incendio forestal, a los efectos indicados en el artículo 103 del Decreto Legislativo 1/2017, de 20 de junio, del Gobierno de Aragón.
- Ámbito del Decreto 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña/Matarranya.
- La parcela es atravesada de norte a sur por el trazado de la vía pecuaria número 16 "Vereda-Camino de Valderrobres a la Torre por la Val de Segarra", de 20 m de anchura oficial.

La actuación propuesta no afecta a ámbito de la Red Natura 2000, Planes de Ordenación de Recursos Naturales o espacios pertenecientes a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Aragón. Tampoco afecta al dominio público forestal.

7. Afecciones ambientales y valoración.

Con carácter general, la construcción de nuevas edificaciones aisladas de uso residencial y de uso turístico en suelos clasificados como no urbanizables, supone una transformación del uso del territorio agro-forestal a otro nuevo uso, con efectos sinérgicos por la posible acumulación de proyectos que generan una modificación del paisaje en una zona de alto valor paisajístico y grado de naturalidad, así como un aumento del riesgo de incendios (la proliferación de viviendas aisladas en el medio rural supone, en general, un riesgo potencial de incendio a medio y largo plazo), 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, escasamente antropizado.



Conforme a la descripción otorgada en la información facilitada por el promotor, y el criterio expresado por el estamento competente en materia urbanística, la actuación se encuentra contemplada en los supuestos de autorización en suelo no urbanizable genérico regulados en el Decreto-Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón siendo también de conformidad con las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña, debiéndose disponer, en cualquier caso del informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de protección civil y atención de emergencias en Aragón y con la previa autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro, por vertidos posibles de aguas residuales. Además, con carácter previo al inicio de la actividad, el propietario o gestor de la misma debe formalizar una declaración responsable dirigida al Servicio Provincial de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial de Teruel. Respecto al uso turístico de la vivienda proyectada se deberá garantizar el cumplimiento del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón (aprobado por Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio), y ser inscrito en el Registro de Turismo de Aragón, así como para proveerse de hojas de reclamaciones y del libro de inspección de turismo. Además, el organismo competente en la materia deberá dar conformidad a lo indicado por el promotor en su documento de respuesta a las alegaciones formuladas por la Dirección General de Turismo en el proceso de información pública.

Según reconoce, el propio estudio de impacto ambiental, en los últimos 5 años, existen un total de 14 proyectos con iniciativas similares al que es objeto de estudio, ubicándose el más próximo a 1 km dirección sureste. Sin embargo, se considera que los efectos acumulativos y sinérgicos resultantes de la presencia de varios proyectos similares en la zona de influencia del proyecto, tienen un carácter moderado, aportándose una serie de medidas preventivas y correctivas para hacer el impacto compatible.

Es de mencionar a este respecto que existen varios proyectos similares próximos al entorno de la actuación y que han sido objeto de evaluación ambiental simplificada u ordinaria constando en este Instituto diversos pronunciamientos, concretamente, en la parcela 30 del polígono 13 (Expediente INAGA/500201/01/2018/06655), parcela 40 del polígono 11 (Expediente INAGA/500201/01/2021/02936) o parcela 95 del polígono 11 Expediente INAGA/500201/01/2022/08688) También se aprecian otras construcciones y viviendas ya realizadas en el entorno próximo o en tramitación, si bien todas ellas están situadas a una distancia inferior a los 7 km respecto a la edificación pretendida. Cabe mencionar que el estudio de impacto ambiental no plantea medidas concretas para paliar los impactos acumulativos y sinérgicos y que, en este sentido, se incrementará el uso y frecuentación del territorio, así como la rarefacción del medio, comportando la actuación prevista un incremento del riesgo de incendios en la zona.



La ocupación del suelo debido a la propia edificación no se prevé elevada, así como los movimientos de tierra asociados. El área total de afección será de unos 500 m² de los cuales unos 320 m² se ocuparán de forma irreversible perdiéndose el suelo natural. No obstante, los elementos adyacentes a la misma supondrán mayor remoción, al comportar el necesario emplazamiento de los elementos previstos para la satisfacción de los servicios asociados (abastecimiento de luz, saneamiento...).

En otro orden de cosas, el consumo de recursos se prevé de escasa entidad y las soluciones otorgadas a los servicios no comportan afecciones ambientales relevantes, siendo coherentes con la normativa vigente y las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña. No obstante, y en relación con el sistema de depuración previsto para las aguas residuales procedentes de la vivienda, se puede producir el vertido de carga contaminante en el medio receptor, en caso de que el sistema de depuración no funcione correctamente. En todo caso, se deberá garantizar el adecuado mantenimiento del sistema de depuración previsto. Asimismo, al contemplarse el apoyo al suministro eléctrico mediante un grupo electrógeno, deberán contemplarse las medidas preventivas para evitar procesos de contaminación.

Respecto a las afecciones sobre la vegetación natural presente en la parcela, los elementos del proyecto se sitúan en la parte agrícola de la misma, concretamente en un bancal de cultivo de olivos, sin presencia de vegetación natural de interés y sin que se afecte a los olivos dado que las infraestructuras proyectadas se ubican en la zona de acceso a dicho bancal. Por ello, las afecciones no se consideran significativas. Sin embargo, la aplicación de los preceptos contemplados para la prevención de incendios aportados, que comporta la discontinuidad de combustible forestal en la zona, que debe permanecer libre de vegetación herbácea y matorral, así como de materiales combustibles y vegetación seca, conlleva afecciones sobre la densa formación arbolada de pinar con matorral que ocupa los recintos circundantes a la edificación proyectada. Asimismo, la creación y/o acondicionamiento de vía de acceso y de evacuación, y la aplicación del programa de actuaciones preventivas y de mantenimiento, comportan una transformación del entorno con incidencia sobre la vegetación natural de la zona.

El proyecto en su globalidad no supone alteración significativa del hábitat de especies protegidas, si bien es previsible que se produzcan molestias sobre la fauna en la fase de ejecución de las obras y durante la fase de explotación. En caso de prever la realización de tendido eléctrico de abastecimiento a partir de la red pública, pueden producirse afecciones sobre la avifauna debiéndose tener en cuenta, en cualquier caso, los preceptos del Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas con objeto de proteger la avifauna, y del Real



Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, para minimizar dicha afección. Con respecto al ámbito del plan de recuperación del cangrejo de río ibérico la actuación se considera compatible con los objetivos de conservación puesto que no se afecta a cauces con presencia de poblaciones, debiéndose extremar en cualquier caso las precauciones para evitar posibles vertidos.

En relación con el riesgo de incendios forestales, la parte donde se pretende ubicar la construcción se clasifica como Zona tipo 2 caracterizada por su alto peligro y alta importancia de protección, principalmente linderos e islas con vegetación forestal interconectadas y Zona de tipo 6 por su alto peligro y baja importancia de protección, que es donde se pretende construir la vivienda, 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. En el entorno de la zona, dentro del término municipal de Valderrobres, donde se pretende realizar la construcción, durante la campaña 2021, se produjeron cuatro incendios forestales, el 50 % como consecuencia de negligencias en la ejecución de quemas agrícolas.

A tal efecto, se deberían integrar todas las actuaciones planteadas en el estudio de impacto ambiental, las medidas preventivas contempladas en la normativa vigente en materia de protección civil y en la propia de prevención y lucha contra incendios forestales en Aragón, así como todas las actuaciones para reducir riesgos e incidencias ante un posible incendio. En este sentido, todos estos análisis, así como sus resultados, las medidas propuestas para paliar los riesgos, el mantenimiento previsto, los sistemas contemplados para efectuar el seguimiento de su eficacia, etc. deben ser expresamente integrados en un Plan frente a incendios forestales que, previo informe favorable por los estamentos competentes, ha de tener su reflejo en el proyecto constructivo final. Tal y como expresa en su informe emitido durante las consultas, la Sección de Planificación de Protección Civil, no se prevén repercusiones desde el punto de vista de la protección civil ni situaciones que impliquen graves riesgos colectivos en relación a la situación actual, derivados de la construcción de una vivienda de uso turístico debiendo divulgar las medidas de autoprotección establecidas en el Plan de Autoprotección incorporado al EsIA en su anejo 5, a los usuarios de la misma. En todo caso, el promotor deberá asumir el riesgo y las consecuencias de establecer la vivienda de uso turístico en una zona de alto riesgo de incendios y de alta dificultad de actuación de los medios de extinción.

Respecto a la afección por otros riesgos naturales e inducidos, conforme a la información facilitada y los resultados de los análisis cartográficos realizados en relación con la tipología de proyecto en evaluación y las distancias básicas,



no se aprecia que puedan existir características intrínsecas del proyecto susceptibles de producir accidentes graves durante su construcción, explotación o desmantelamiento, que pueda considerarse un nuevo peligro grave, capaz de provocar efectos significativos en el medio ambiente. Por cuanto refiere a la vulnerabilidad del proyecto ante catástrofes naturales, se aprecia en los resultados de dichos análisis riesgos altos por incendios forestales, muy bajo por deslizamientos y por hundimientos y medio por vientos. Es por ello que no son previsibles efectos adversos significativos directos o indirectos sobre el medio ambiente, derivados de la vulnerabilidad del proyecto en esta materia, siempre y cuando se apliquen las correspondientes medidas preventivas en materia de incendios.

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

De acuerdo a la información contenida en el Mapa de Paisaje para la Comarca del Matarraña, la parcela está incluida en las Unidades de Paisaje "ME 10. La Magdalena y Los Penales"; calificada con calidad homogeneizada media - baja (4 sobre 10) y fragilidad homogeneizada baja (2 sobre 5). El impacto paisajístico final puede variar en función de la ejecución final del proyecto en su conjunto (edificación, infraestructuras asociadas, medidas de prevención de incendios...), así como de las medidas concretas que se establezcan. En consecuencia, y a efectos de no menoscabar los valores del entorno, dichas medidas deberán integrarse en un estudio específico acorde con el proyecto de detalle, que garantice la adecuada integración ambiental y paisajística de la totalidad de las instalaciones.

Y considerando como criterio orientador la Resolución de 11 de marzo de 2019, del Director del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se aprueba la Instrucción 1/2019 por la que se regulan los análisis y criterios a aplicar en la tramitación de la revisión adicional de los expedientes de evaluación de impacto ambiental ordinaria afectados por la disposición transitoria única de la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, se han efectuado los análisis SIG correspondientes a la susceptibilidad de riesgos y distancias básicas.

Con fecha 17 de enero de 2025 se notifica el trámite de audiencia al promotor de acuerdo al artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas trasladando el documento base de resolución. Asimismo, se remite copia del documento base de resolución



al Ayuntamiento de Valderrobres, a la Comarca del Matarraña/Matarranya y al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel.

No habiéndose recibido alegaciones en el trámite de audiencia se prosigue con la tramitación del expediente.

El artículo 39 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, establece que el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental es el órgano ambiental con competencias para la instrucción, tramitación y resolución del procedimiento de evaluación de impacto ambiental y mantiene la condición del mismo como órgano ambiental para el ejercicio de la citada competencia.

Vistos, el estudio de impacto ambiental correspondiente al proyecto de vivienda unifamiliar de uso turístico en el polígono 12, parcela 120, en el término municipal de Valderrobres (Teruel), promovido por Valencia BNB, SL, el expediente administrativo incoado al efecto; la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección ambiental de Aragón; la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por Ley 33/2015, de 21 de septiembre; el Decreto 60/2023, de 19 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el cangrejo de río ibérico (*Austropotamobius pallipes*) y se aprueba un nuevo plan de recuperación; el Decreto 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarcal del Matarraña; 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; la Ley 10/2013, de 19 de diciembre, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental; Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón; y demás legislación concordante, se formula la siguiente:

Declaración de impacto ambiental.

A los solos efectos ambientales, el proyecto de vivienda unifamiliar de uso turístico en el polígono 12, parcela 120, en el término municipal de Valderrobres (Teruel), promovido por Valencia BNB, SL, resulta compatible y condicionado al cumplimiento de los siguientes requisitos:



Condicionado de carácter general.

1. El ámbito de aplicación de la presente declaración de impacto ambiental son, única y exclusivamente, las actuaciones descritas en el proyecto de vivienda unifamiliar de uso turístico en el polígono 12, parcela 120, en el término municipal de Valderrobres (Teruel), y en su Estudio de impacto ambiental y se formula exclusivamente contemplando un único uso y destino final de las instalaciones proyectadas: vivienda de uso turístico.
2. Con anterioridad a la ejecución del proyecto se deberán recabar todas las autorizaciones legales exigibles, en concreto las correspondientes en materia urbanística y en materia de turismo, debiendo ser acorde el proyecto definitivo al planeamiento vigente y cumplir con la legislación aplicable. Se deberá garantizar el cumplimiento del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, y la vivienda de uso turístico deberá ser inscrita en el Registro de Turismo de Aragón.
3. El promotor comunicará al Servicio Provincial de Teruel del Departamento de Medio Ambiente y Turismo, con un plazo mínimo de antelación de un mes, las fechas previstas para el comienzo de la ejecución del proyecto. 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 estudio de impacto 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.
4. De forma previa al inicio de las obras, se informará a los trabajadores de las empresas que puedan intervenir en la ejecución del proyecto sobre las medidas preventivas y correctoras contenidas en el Estudio de impacto ambiental y en la presente resolución, y su responsabilidad en cuanto al cumplimiento de las mismas.
5. No se realizarán actuaciones o infraestructuras que no hayan sido recogidas en el proyecto. En caso de que el proyecto definitivo comporte cambios que supongan nuevas afecciones no evaluadas sobre las figuras de protección en el ámbito del proyecto, deberá presentarse nueva documentación ambiental ante el INAGA, a efectos de valorar la necesidad de someter a nueva evaluación tales modificaciones.
6. El promotor deberá velar por la rigurosa aplicación de las medidas y prescripciones incorporadas en el estudio de impacto ambiental, así como en la presente declaración de impacto ambiental. Asimismo, deberá garantizar el



mantenimiento y adaptación del entorno de la vivienda a los cambios ambientales que pueda experimentar la zona, con el objeto de prevenir riesgos que se pueden ocasionar durante la fase de construcción y de uso residencial de la vivienda unifamiliar en un entorno de vocación agro-forestal. En todo caso, el promotor deberá asumir los riesgos y consecuencias de establecer la vivienda en una zona de alto riesgo de incendios y de elevada dificultad de extinción.

Respecto al relieve, flora, fauna, vegetación.

7. Con carácter previo al inicio de los trabajos, deberá realizarse el jalonado de las zonas determinadas para el control de obra, acopio de materiales y parque de maquinaria, de forma que queden sus límites perfectamente definidos y se eviten afecciones innecesarias fuera de los mismos. Dicho jalonado se realizará con elementos suficientemente consistentes para impedir su desplazamiento o destrucción a lo largo de toda la fase de actuación.

8. Las zonas de acopios de materiales, parque de maquinaria y similares, se situarán en entornos donde se emplaza la edificación o en los inmediatos, evitando afecciones sobre la vegetación y terrenos del entorno, siendo su emplazamiento previamente determinado por el técnico responsable de medio ambiente en obra.

9. En caso de prever la futura realización de tendido eléctrico de abastecimiento a partir de la red pública, deberán tenerse en cuenta los preceptos del Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas con objeto de proteger la avifauna, y del Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

10. Los desbroces, podas y aclareos, así como aquellas otras operaciones de obra que puedan provocar mayores afecciones a la fauna por ruido y tránsito de personal y maquinaria, se llevarán a cabo fuera de la época de cría y reproducción de las principales especies de avifauna amenazada constatadas en el entorno; es decir, tales trabajos se deberán ejecutar entre el 1 de julio y el 31 de diciembre.

11. Los tratamientos silvícolas en el entorno de la vivienda y los trabajos forestales que se requieran durante la construcción del proyecto o en la fase residencial, se realizarán evitando la remoción del suelo, utilizándose exclusivamente herramientas manuales o mecánicas de mano, para evitar problemas de erosión. Todos los restos forestales procedentes de las talas y desbroces habrán de retirarse del lugar o eliminarse de forma mecánica en un plazo máximo de quince días tras su corta.



12. Con la salvedad de las actuaciones contempladas en materia de protección frente a incendios forestales, y las que se puedan derivar de los condicionados de la presente Resolución, durante la fase de funcionamiento, el promotor 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. Particularmente, se garantizará el laboreo periódico -como mínimo anual- de la totalidad de superficie agrícola de la parcela, que garantice discontinuidad de combustible disponible en las zonas adyacentes a la vivienda, y contribuya a su mejor defensa en caso de producirse incendios forestales.

Respecto al riesgo de incendios forestales y/u otros riesgos naturales o inducidos.

13. Dado que la parcela se sitúa en zona de alto riesgo de incendios forestales se deberá tener en consideración el riesgo de incendio forestal, por lo que el Plan de prevención y protección frente a incendios deberá contener todas las medidas concretas a incorporar al proyecto definitivo, necesarias para garantizar las condiciones de seguridad para las personas y sus bienes, tanto en la realización de las obras como en la fase residencial. Al efecto, se deberán tener en cuenta los siguientes preceptos:

13.1. Se analizará detalladamente la topografía de la zona, localización concreta de la parcela, bancales a edificar, vientos dominantes, vegetación existente, antecedentes en la comarca, causalidad y patrones de incendios, zonas de seguridad, rutas de escape, etc.

13.2. Conforme a los resultados del análisis realizado se concretarán las medidas indicadas en el Estudio de impacto ambiental para minimizar el riesgo de ocurrencia de incendio, así como su propagación, y facilitar la gestión de la emergencia, debiendo quedar dichas medidas nítidamente definidas, dimensionadas y localizadas sobre cartografía específica generada al efecto. Tales medidas abarcarán asimismo el mantenimiento previsto y los sistemas contemplados para constatar el seguimiento de su eficacia.

13.3. Sin perjuicio de cuantas otras medidas se deriven de los análisis previos, y de las establecidas por el promotor en el Estudio de impacto ambiental, se procurará el laboreo o desbroce del matorral de los antiguos bancales, se podarán adecuadamente los pies arbóreos y cortarán pies secos o moribundos, garantizando discontinuidad de combustible en la totalidad de la parcela manteniendo libre de vegetación natural la zona aledaña a la vivienda en una franja de seguridad suficiente en torno a la misma.



13.4. Asimismo, se dará estricto cumplimiento a los aspectos contenidos en el Documento Básico de Seguridad de Incendios del Código Técnico de la Edificación, y a las especificaciones establecidas en el anexo IX del PROCINFO, Particularmente, 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...).

13.5. De la planificación efectuada, las medidas contempladas, la valoración del riesgo de incendio existente en la zona, la forma de actuar y los procedimientos de seguridad ante ocurrencia de incendio, deberá garantizarse puntual información y formación a los usuarios de la vivienda, siendo puesto igualmente en conocimiento de los estamentos responsables en materia de protección civil tanto a nivel municipal como a niveles supramunicipales, que podrán establecer medidas adicionales de acuerdo a la legislación vigente o a la planificación existente en el ámbito territorial concreto.

14. El proyecto constructivo definitivo se adaptará a todas las medidas y precauciones descritas en materia de prevención y protección frente a incendios forestales, redefiniendo, retranqueando o reubicando las infraestructuras previstas cuando impidan su estricto cumplimiento. En ningún caso dicho proyecto incorporará barbacoas, leñeros, acopios o infraestructuras de cualquier tipo en el exterior de la vivienda, que puedan comportar mayor riesgo de incendio, mayor facilidad de propagación, o dificultad adicional para los medios de extinción.

15. El depósito dispuesto para abastecimiento de agua a la edificación y sus conducciones, se adaptarán de forma que sean utilizables por los recursos de extinción en caso de ocurrencia de incendio forestal. Asimismo, se contemplará la adecuación de tomas de agua, específicas, para dichos recursos.

16. Durante la fase de construcción y en la posterior explotación, se deberá atender en todo momento a las prescripciones contenidas en la Orden anual sobre prevención y lucha contra incendios forestales en Aragón y demás normativa vigente en la materia. En relación con la vulnerabilidad del proyecto frente a otros riesgos y accidentes graves, tanto en ejecución como en funcionamiento, en caso de ocurrencia, se atenderá a los protocolos de protección civil y/o a las instrucciones que se indiquen desde la autoridad competente en la tramitación de la emergencia.



Respecto a la integración paisajística del proyecto.

17. En relación con la integración paisajística del proyecto, con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obra, se realizará un estudio específico de las afecciones del mismo sobre la calidad y fragilidad del paisaje, contemplando el proyecto en su conjunto (edificación, accesos, aparcamiento, sistemas de suministros y vertidos, medidas de prevención de incendios...), e introduciendo referencias concretas de integración en el entorno, desde la propia configuración y diseño de las instalaciones, de tal manera que se aborde no solo la tipología del edificio, sino también los materiales y colores utilizados en las construcciones tradicionales de la zona, conforme a los valores identificados en los Mapas de Paisaje y los criterios específicos y requisitos paisajísticos previstos en las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña. Las conclusiones de dicho estudio deberán incorporarse en el proyecto definitivo.

18. Deberán integrarse adecuadamente en el entorno todas las superficies alteradas por la ejecución del proyecto, debiendo ser adecuadamente rehabilitadas aquellas zonas afectadas por apertura de zanjas, movimiento de tierra o tránsito de vehículos, garantizando su restitución fisiográfica.

Respecto a la prevención de contaminación y gestión de residuos.

19. Se contemplarán los adecuados sistemas de protección del medio hídrico que impidan su contaminación o degradación como consecuencia de la totalidad de procesos y actividades que se desarrollen tanto en la construcción, como en la explotación de la vivienda, gestionándose adecuadamente los distintos flujos que se produzcan (recogida de pluviales, reutilización de aguas, potenciales riegos...). El promotor deberá tener operativo el sistema de depuración de aguas residuales antes del inicio del uso de la vivienda y garantizar su adecuado mantenimiento y control de funcionalidad durante toda la vida útil de la misma.

20. 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. Asimismo, los residuos asimilables a urbanos, generados durante la fase de obra o explotación, deberán ser transportados a vertederos autorizados.



Respecto al patrimonio cultural.

21. Si en el transcurso de las obras de la vivienda y/o en las obras asociadas apareciesen restos que puedan considerarse integrantes del patrimonio cultural, se deberá proceder a la comunicación inmediata y obligatoria a la Dirección General de Patrimonio Cultural para la correcta documentación y tratamiento, tanto del nivel como del material recuperado, según lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Vigilancia y seguimiento ambiental.

22. Serán de aplicación todas las medidas protectoras y correctoras incluidas en la documentación presentada, siempre y cuando no sean contradictorias con las de la presente Resolución. Se desarrollará el Plan de vigilancia ambiental que figura en el Estudio de impacto ambiental, adaptándolo y ampliándolo a las determinaciones del presente condicionado y cualesquiera otras que deban cumplirse como consecuencia de las pertinentes autorizaciones administrativas. En el Plan se concretará el seguimiento efectivo de las medidas preventivas y correctoras previstas, se definirá responsable, métodos y periodicidad de los controles, así como el método y la forma para la corrección de las desviaciones sobre lo previsto y la detección y corrección de los posibles impactos no previstos en el estudio de impacto ambiental.

23. El Plan de vigilancia ambiental se extenderá cuando menos durante el periodo de obras y los tres primeros años del uso residencial, procurándose informes mensuales de seguimiento, durante la ejecución de las obras, con informe final, y anuales durante dos años de la fase residencial, debidamente suscritos por técnico cualificado en materia ambiental. Dicha vigencia se ampliará a toda la vida útil del proyecto, en lo referente a las medidas a adoptar frente a incendios forestales y al Plan elaborado al efecto. De esta manera, en fase residencial, el plan de vigilancia hará especial incidencia en la ejecución de las medidas de mantenimiento tendentes a la minimización de riesgos, el seguimiento de su eficacia, y al adecuado mantenimiento del entorno de la vivienda.

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.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 34.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, la presente



declaración de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera iniciado la ejecución del proyecto en el plazo de cuatro años desde su publicación en el "Boletín Oficial de Aragón".

El promotor podrá solicitar la prórroga de la vigencia de la declaración de impacto ambiental en los términos previstos en el artículo 34 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón. La solicitud de prórroga formulada fuera de plazo significará automáticamente que el promotor deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación de impacto ambiental del proyecto.

De acuerdo a lo contenido en el artículo 33.4 de 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, 21 de marzo de 2025.

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