

**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO RURAL Y SOSTENIBILIDAD**

RESOLUCIÓN de 7 de marzo de 2016, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se adopta la decisión de someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de vivienda unifamiliar aislada, en el polígono 112, parcelas 56 y 57, paraje La Vallbona, del término municipal de Fabara (Zaragoza), promovido por D. Eric de Sarraga Puges (Número de Expediente INAGA 500201/01/2015/11083).

Tipo de procedimiento: Evaluación de impacto ambiental simplificada, para determinar si el proyecto debe someterse a evaluación de impacto ambiental ordinaria (Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, artículo 23.2). Proyecto incluido en el anexo II, grupo 7. Proyectos de Infraestructuras, 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: D. Eric de Sarraga Puges.

Proyecto: Construcción de una vivienda unifamiliar aislada, en las parcelas 56 y 57, del polígono 112, en el término municipal de Fabara (Zaragoza).

Descripción básica del proyecto presentado.

Se proyecta la construcción de una vivienda unifamiliar, con una superficie total construida de 134,96 m², en dos parcelas rústicas de superficie total de 1,56 ha. La vivienda consta de planta baja desarrollada en dos volúmenes, el principal con cubierta inclinada y espacio diáfano y otro cuerpo contiguo de menor altura, y cubierta plana donde se ubica el baño. A su vez, se incluye un pequeño porche que podrá estar cubierto con parra, tela, cañizo, etc. que permitirá el control térmico de la vivienda. La estructura será de madera maciza de clase resistente, fachadas de paja y revoco, y cubierta de teja árabe. Se construirá también una pequeña caseta destinada a albergar la maquinaria de algunas de las instalaciones de suministro de agua y electricidad. Las instalaciones se dimensionan para una persona en ocupación permanente.

Existe acceso rodado hasta la parcela por camino rural. La evacuación de residuos líquidos y sólidos se organiza mediante una tubería de PVC enterrada bajo solera. El vertido de las aguas residenciales se conectará con una fosa séptica estanca de polietileno homologada que no verterá residuo al terreno, sino que serán periódicamente extraídos por una empresa autorizada. El agua ya tratada podrá ser vertida al terreno mediante zanjas drenantes. La red de saneamiento proveniente de la cocina estará previamente conectada a un decantador de grasas. Los residuos sólidos se almacenarán en contenedores situados en el patio y se trasladarán periódicamente a los contenedores de recogida situados en el casco urbano.

El suministro de agua potable se realizará mediante camión cisterna y se cargará en un depósito enterrado de 10.000 l de capacidad. La instalación eléctrica se realizará mediante placas fotovoltaicas de 2,10 m² de superficie, complementada con un grupo electrógeno de apoyo situado en la caseta de instalaciones. La calefacción se realizará con estufa de pellets de 8,50 kW de potencia, y consumo de 0,90 kg de pellets a la hora.

El análisis de alternativas del proyecto se limita a justificar que no se han encontrado suelos en el entorno urbano que reúnan las características deseadas, por lo que se determina la idoneidad de las parcelas agrícolas elegidas para reanudar la actividad agraria y al mismo tiempo, construir una vivienda vinculada a la explotación. Se justifica también la ubicación dentro de la parcela eligiendo una posición que afecte en la menor medida a los almendros existentes y dejando un espacio mínimo de 5 m alrededor de la edificación libre de material vegetal, como medida de seguridad en cuanto al posible riesgo de incendios forestales. Por otra parte, la tipología constructiva con materiales de origen renovable no producen desechos contaminantes al final de su vida útil.

Documentación presentada.

Documento ambiental. Fecha de presentación: 19 de noviembre de 2015.

Proceso de consultas para la adopción de la resolución.

Administraciones, instituciones y personas consultadas.

- Ayuntamiento de Fabara.
- Comarca del Bajo Aragón-Caspe/Baix Aragó-Casp.
- Dirección General de Urbanismo.



- Dirección General de Ordenación del Territorio.
- Dirección General de Cultura y Patrimonio.
- Confederación Hidrográfica del Ebro.
- Fundación Ecología y Desarrollo.
- Ecologistas en Acción-Ecofontaneros.
- Asociación Naturalista de Aragón-ANSAR.
- Sociedad Española de Ornitología (SEO/BirdLife).

Anuncio en el "Boletín Oficial de Aragón", número 247, de 24 de diciembre de 2015, para identificar posibles afectados.

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

- Comarca de Bajo Aragón-Caspe/Baix Aragó-Casp: Comunica que se ha remitido la información al Ayuntamiento de Fabara.

- Consejo Provincial de Urbanismo: Expone que Fabara cuenta con un proyecto de delimitación del suelo urbano aprobado definitivamente, según acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza, de fecha 18 de marzo de 1983. La parcela se encuentra en suelo no urbanizable, y dentro del apartado 24.2 de condiciones de uso está contemplado el uso de vivienda. Determina la consideración de suelo no urbanizable especial, de acuerdo con el artículo 18 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y su regulación, según el artículo 37 de la citada normativa, que contempla la prohibición en el mismo de cualquier construcción, actividad u otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico. Se concluye que, una vez analizadas las características constructivas de la vivienda unifamiliar proyectada, así como las características de las instalaciones, el uso proyectado en este suelo no parece que vaya a implicar una transformación del destino o naturaleza del mismo. No se prevé tampoco una implementación de los servicios urbanísticos, tales como conducciones para el suministro de los distintos servicios, para el vertido o incluso accesos.

- Dirección General de Ordenación del Territorio: Contesta que, vista la documentación aportada y realizado el análisis de los elementos del sistema territorial que se recogen en el artículo 66 de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio en Aragón, modificada por la Ley 8/2014, de 23 de octubre, se entiende que la actuación no tendrá incidencia territorial significativa.

- Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural: Contesta que, consultados los datos existentes, no se verán afectados los patrimonios paleontológico o arqueológico y únicamente, si en el transcurso de las labores de explotación se localizara algún resto arqueológico o paleontológico, se deberá comunicar al Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural quien arbitrará medidas para el correcto tratamiento de los restos.

Ubicación del proyecto.

Paraje La Vallbona, a unos 6 km al sureste del núcleo urbano de Fabara, en la parcela 56, del polígono 112, clasificada como suelo rústico con una superficie total de 1,5335 ha, en el término municipal de Fabara (Zaragoza). Coordenadas aproximadas UTM 30T (ETRS89) 770.606/4.559.260.

Caracterización de la ubicación.

Descripción general.

Margen derecha del río Algars, en una zona dominada por un mosaico de campos de cultivo de secano que ocupan las zonas bajas y llanas de las vales dendriformes, ocupados por frutales, almendros y olivos principalmente, que se alternan con bosques de pinos y quercinas y zonas de matorral ocasionalmente inventariado como hábitat de interés comunitario 5210 "Matorral arborescente de *Juniperus* spp." y pastos xerofíticos inventariados como hábitat 6220 "Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea" (prioritario). A orillas de río Algars, se desarrolla un soto discontinuo y muy dinámico inventariado como hábitat 92A0 "Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*".

Aspectos singulares.

- ZEPA ES0000298 "Matarraña-Aiguabarreix", entre cuyos objetivos de protección se encuentran las especies ligadas al humedal formado por la confluencia de los ríos Cinca, Segre, Ebro y Matarraña, así como a las poblaciones de rapaces rupícolas de la zona, destacando águila perdicera, buitre, alimoche, águila real y halcón peregrino.



- Ámbito del Decreto 326/2011, de 27 de septiembre del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el águila-azor perdicera (*Hieraaetus fasciatus*) y se aprueba el Plan de recuperación, fuera de áreas críticas para la especie.

- A 600 m del LIC ES24200118 "Río Algars".

- Los terrenos forestales del término municipal de Fabara están incluidos en la Orden de 13 de abril de 2009, del Consejero de Medio Ambiente, como zona de alto riesgo de incendios forestales.

Potenciales impactos del proyecto y valoración.

- Utilización de recursos naturales. Valoración: impacto potencial bajo. Se producirá un incremento en el vertido de aguas residuales y generación de residuos, cuya relevancia será acorde a la magnitud del proyecto y la actividad prevista. Los impactos generados podrán ser asumibles, siempre y cuando se garantice la conformidad de los estamentos competentes en relación con las soluciones previstas para los suministros de la vivienda y la gestión de los residuos.

- Efectos acumulativos con otros proyectos y transformación del uso del territorio. Valoración: impacto potencial alto. El aumento significativo de proyectos de construcción de nuevas viviendas aisladas de uso residencial y terciario en los últimos años en la zona del Matarraña-Algars, habitualmente promovidos por nuevos pobladores sin vinculación con las actividades tradicionales agro-ganaderas de la zona, supone a medio plazo una transformación del uso del territorio hacia otro nuevo de tipo residencial y/o terciario turístico, acoplando las interfaces urbano-rural, sin que se haya realizado una planificación previa de las infraestructuras necesarias (accesos, abastecimientos, saneamientos, etc.); a su vez, se generan efectos sinérgicos por la acumulación de proyectos que conllevan una modificación del paisaje y del medio, suponiendo un incremento significativo del riesgo de incendios forestales, dificultando la gestión de las emergencias, la gestión de residuos y contribuyendo a aumentar la contaminación del entorno, como consecuencia de la propia presencia y actividad humana en un entorno natural.

- Compatibilidad con el planeamiento urbanístico. Valoración: impacto potencial medio. En relación con el planeamiento urbano, las obras previstas se encuentran en suelo no urbanizable, siendo una actividad que puede autorizarse en estos suelos según la normativa urbanística vigente. Sin embargo, dada su ubicación en el ámbito de la Red Natura 2000, en el ámbito del Plan de recuperación del águila perdicera y en una zona con masas arboladas, podría albergar las características de suelo no urbanizable especial en virtud de lo establecido en el artículo 18 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, sin que se haya justificado suficientemente en la documentación aportada la inocuidad del proyecto respecto a los valores específicos que alberga.

- Vegetación e incremento de riesgos por incendios forestales. Valoración: impacto potencial medio-alto. La parcela está ocupada por terrenos agrícolas de frutales de secano. Sin embargo, las masas de vegetación natural se encuentran directamente en los límites de la parcela, a 20 m de la ubicación de la vivienda proyectada, por lo que se constatan riesgos de afección derivados de la ejecución y, particularmente, del posterior uso de la vivienda. Asimismo, la vivienda aislada en el medio rural comporta efectos potenciales importantes a medio y largo plazo, teniendo en cuenta que, según la Orden de 13 de abril de 2009, del Consejero de Medio Ambiente, los terrenos forestales del término municipal de Fabara están determinados como zona de alto riesgo de incendios forestales en Aragón. A este respecto, no se estudian en la documentación aportada las posibles medidas a adoptar para prevenir el riesgo de incendio o garantizar la seguridad del acceso/evacuación, de la propia vivienda y de sus inquilinos en caso de emergencia, cuestiones que, a su vez, pueden comportar modificaciones relevantes del entorno, tanto por su propia ejecución, como por el necesario mantenimiento posterior.

- Espacios de la Red Natura 2000 y Plan de recuperación del águila perdicera. Valoración: impacto potencial medio-alto. El proyecto coincide territorialmente con el ámbito del Plan de recuperación del águila azor perdicera, sin que se afecte a sus áreas críticas. El entorno es, sin embargo, zona de campeo y alimentación de otras especies de avifauna que son objetivo de conservación de la ZEPA, por lo que la implantación de la actividad residencial puede provocar la modificación del hábitat utilizado por estas especies, su fragmentación y antropización, contribuyendo al deterioro ecológico del entorno y propiciando la proliferación de otras especies oportunistas ligadas a la actividad humana, sin que dicho extremo se haya valorado con suficiencia en la documentación aportada.

- Paisaje. Valoración: impacto potencial medio. La actuación supondrá una modificación paisajística del entorno en una zona que presenta valores de calidad y fragilidad altos, y que



pueden verse menoscabados por la ejecución y explotación de proyectos de este tipo al comportar una transformación del contexto entorno agro-forestal tradicional hacia otros usos y modelos de paisaje. En la documentación aportada, no se describe el uso previsto para el resto de la parcela, no afectada por la edificación.

- Otras consideraciones: No se ha realizado un estudio completo de alternativas para las distintas acciones del proyecto y, particularmente, de localización del mismo, teniendo en cuenta su ubicación propuesta en una zona agro-forestal muy alejada de núcleos urbanos y comunicada por caminos rurales. Se justifica el emplazamiento propuesto por la escasez de disponibilidad de suelos que reúnan las características deseadas en el entorno urbano y las soluciones adoptadas para los diferentes servicios responden únicamente a unas demandas concretas y necesidades urbanísticas de la vivienda, sin tener en cuenta valoraciones ambientales. Únicamente, se valora la utilización de bajas de paja frente a otros sistemas constructivos convencionales.

Vistos, el expediente administrativo incoado; la propuesta formulada por el Área II del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental; los criterios establecidos en el anexo III de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, para la valoración de la existencia de repercusiones significativas sobre el medio ambiente y el resultado de las consultas recibidas, he resuelto:

Uno. Someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de vivienda unifamiliar aislada, en el polígono 112, parcelas 56 y 57, paraje La Vallbona, del término municipal de Fabara (Zaragoza), promovido por D. Eric de Sarraga Puges, por los siguientes motivos:

- Insuficiente concreción del proyecto, descripción de medio y evaluación de impactos en la documentación ambiental. Escasa valoración de alternativas que reduzcan o minimicen los efectos evaluados y ausencia de justificación de las soluciones adoptadas.

- Potenciales efectos significativos sobre la Red Natura 2000 y otros factores del medio, como el paisaje, y riesgos de fragmentación del hábitat de fauna protegida.

Ausencia de valoración de los efectos acumulativos y sinérgicos, así como de los riesgos naturales existentes (incendios forestales).

Dos. En relación con la información que se considera deberá tener el estudio de impacto ambiental a presentar por el promotor y sin perjuicio de incluir los contenidos mínimos indicados en el artículo 27 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, se señalan las siguientes cuestiones que deben analizarse con detalle:

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

2. Se incorporará un análisis de alternativas en cuanto a la ubicación de la vivienda y soluciones adoptadas para su construcción y puesta en servicio, valorando particularmente la afección sobre la Red Natura 2000, la vegetación del entorno, los hábitats de especies de avifauna amenazada y sobre el paisaje, debiendo justificar finalmente la alternativa seleccionada desde el punto de vista medioambiental. En dicho análisis, se integrará específicamente el riesgo de incendios forestales de la zona.

3. Se evaluarán los efectos acumulativos y sinérgicos de este tipo de proyectos respecto a la ocupación y transformación de uso en terreno rústico, la fragmentación, reducción y antropización del hábitat de especies de fauna protegidas o no y del paisaje, el incremento en la utilización de recursos naturales, la generación de residuos y vertidos, el incremento del riesgo de incendios forestales, las molestias por contaminación acústica y lumínica y la capacidad de carga del entorno a medio plazo.

4. Se justificará la compatibilidad del proyecto con el planeamiento urbanístico, considerando la posible transformación del destino o naturaleza del suelo en que se propone la actuación, así como la inocuidad de la misma respecto a los valores específicos que alberga; asimismo, se justificará la necesidad de ocupación de suelos no urbanizables para uso residencial teniendo en cuenta la posible disponibilidad de terrenos en suelos urbanos o urbanizables para la implementación de este tipo de viviendas.

5. La descripción del proyecto incluirá una definición detallada de las obras a realizar y su ubicación, de los movimientos de tierra y el dimensionamiento y detalles de la ejecución de la propia vivienda y sus distintos elementos, de la adecuación, en su caso, del camino de acceso y de los equipamientos para el abastecimiento y/o depuración de agua y energía, contemplando el análisis de los impactos de la actuación sobre los distintos factores del medio, así como aquellas medidas tendentes a minimizar la significación de la actuación, procurando



interferir lo menos posible en la vegetación natural, sobre el suelo y los procesos hidrológicos. Se incluirá, la caracterización, gestión y destino de los residuos producidos durante la construcción y futuro funcionamiento de la vivienda. Asimismo, se describirá el uso pretendido, en su caso, para el resto de la parcela en la que se emplaza la vivienda, integrando las posibles medidas vinculadas a la gestión del riesgo de incendios, así como una estimación del periodo y tipo de actividad ligada a los usos agrarios a los que se asocia la vivienda.

6. De acuerdo con el artículo 27.1.d) de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, se incluirá un apartado específico para la evaluación de las repercusiones directas o indirectas del proyecto y sus actuaciones sobre la ZEPA ES0000298 "Matarraña-Aiguabarreix, teniendo en cuenta los objetivos de conservación del espacio y las necesidades de las especies que alberga. Dada la cercanía del ámbito del LIC ES2420118 "Río Algars", el estudio se ampliará incluyendo dicho espacio en la evaluación.

7. De acuerdo con el artículo 4 del Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el águila azor perdicera (*Hieraaetus fasciatus*) en Aragón, y se aprueba su Plan de recuperación, deberá considerarse de forma expresa en el estudio de impacto ambiental la incidencia del proyecto en el hábitat de la especie, para lo cual se podrá recabar información de la dirección general responsable en materia de biodiversidad del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, debiendo valorar los efectos derivados de las obras y del uso residencial, así como la compatibilidad de la actividad con la conservación de la especie.

8. Se elaborará un estudio detallado de los riesgos naturales de la zona, y en concreto del riesgo de incendios forestales, y se determinarán las correspondientes medidas a integrar en la planificación de autoprotección, que incluirán un plan de evacuación en caso de amenaza y un plan de prevención para evitar la generación de incendios, con limitación de actividades en época de riesgo, habilitación de franjas de seguridad, tratamientos selvícolas en las zonas arboladas próximas, etc., incluyendo en su caso, la información relativa a las condiciones concretas de riesgo y/o recomendaciones del Servicio Provincial de Desarrollo Rural y Sostenibilidad de Zaragoza. Se desarrollará un cronograma de actuaciones, con su correspondiente valoración económica y su repercusión ambiental.

Tal y como se establece en el artículo 38 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, el estudio de impacto ambiental deberá ser suscrito por redactores que posean la titulación universitaria adecuada y la capacidad y experiencia suficientes, debiéndose identificar a su autor o autores, indicando su titulación y, en su caso, profesión regulada. Además, deberá constar la fecha de conclusión y firma del autor o autores.

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

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

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

Zaragoza, 7 de marzo de 2016.

**La Directora del Instituto Aragonés
de Gestión Ambiental,
MARTA PUENTE ARCOS**