



RESOLUCIÓN de 5 de diciembre de 2018, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se adopta la decisión de no someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y se emite el Informe de impacto ambiental relativo al Proyecto del cambio de uso y acondicionamiento de una nave como vivienda, en el polígono 8, parcela 70, en el término municipal de Cretas (Teruel), promovido por D. Antonio López Fernández. (Número Expte. INAGA 500201/01B/2018/09277).

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

Promotor: D. Antonio López Fernández.

Proyecto: Proyecto del cambio de uso y acondicionamiento de una nave a vivienda, en el polígono 8, parcela 70, en el término municipal de Cretas (Teruel).

Descripción básica del proyecto presentado:

Se proyecta el cambio de uso y acondicionamiento de una nave, actualmente existente en la parcela, diáfana, de una sola planta y de 76,25 m² de superficie construidos, para uso de vivienda unifamiliar aislada.

Para el proyecto de acondicionamiento y cambio de uso de nave a vivienda, será necesario, según se indica en la documentación presentada que cumpla con todos los condicionantes de una vivienda, en cuanto a altura, superficies mínimas de dependencias, demostrando que queda adaptada a la Normativa vigente y cumple con el C.T.E. El edificio a acondicionar, es una antigua nave por lo que carece de los servicios mínimos para vivienda, por lo que es necesaria su adaptación total para el nuevo uso.

Por todo ello, el acondicionamiento consistirá en realizar un trasdosado con el correspondiente aislamiento, tal como indica el C.T.E.; un aislamiento interior por debajo de la cubierta; un aislamiento térmico y una barrera antihumedad por la zona de la solera; se colocará un doble mallazo en las zonas de la solera donde coincida con los tabiques y la carpintería se realizará toda nueva. Se mantiene la cubierta existente, ya que el estado es muy bueno. Exteriormente está compuesta por teja árabe, capa de compresión y rasilla cerámica, soportado por viguetas de hormigón cada 60 cm. aproximadamente, interiormente se terminará añadiéndole con un aislamiento térmico entre viguetas y terminado con plancha de yeso tipo pladur con aislamiento incorporado.

Con respecto a la distribución, la vivienda se desarrollará en una sola planta, manteniendo el mismo volumen que en la actualidad, a excepción de un cortafríos con un pequeño porche, situado en la fachada de acceso a la vivienda y que corresponde aproximadamente con la zona Norte, de modo que la superficie que aumenta la nave para transformarla en vivienda es de 2,80 m², 0,99 m² destinados a porche y 1,81 m² destinados a cortafríos y como superficie cerrada. Constará de salón-comedor-cocina, dos dormitorios dobles y un baño, despensa y cuarto de caldera.

Según se indica en la documentación aportada por el promotor, la parcela dispone de acceso rodado, tendido eléctrico y abastecimiento de agua potable a la red municipal, dada la proximidad a la Antigua Estación de Cretas (transformada en albergue turístico) y a la misma población de Cretas. A pesar de ello y, teniendo en cuenta el promotor, tal y como indica, que ha de ser el Ayuntamiento el que apruebe el enganche, en la documentación se especifica que el proyecto tendrá el abastecimiento de agua mediante pozo, indicando en el resto del documento que la vivienda se abastecerá de agua de lluvia para uso doméstico y riego del jardín, conservándola en un depósito y en una balsa abierta. El agua de boca será por medio de envasado mineral. El sistema de calefacción se realizará por medio de estufa de leña con toberas de ladrillo refractario para aprovechar mejor el calor y el calentamiento de agua será por medio de caldera de gasoil, con depósito enterrado. La instalación de saneamiento se solucionará por medio de una fosa séptica, vaciada por gestor autorizado.

En la documentación se indica que la edificación es del año 1995 y que consta además un pequeño cobertizo de piedra, sobre el que no se actúa y que se proyecta seguir manteniendo como masico para aperos y como construcción vinculada a la nueva vivienda.

Se incluye un análisis de alternativas en el que se incluye la alternativa 1, que supone no acondicionar la nave, la alternativa 2, que supone la adquisición de la vivienda en suelo urbano de Cretas y la alternativa 3, que contempla la adquisición de una nueva finca en suelo no urbanizable genérico, fuera de la zona ambiental sensible en la que construir una nueva



vivienda unifamiliar aislada en planta. Se indica que las alternativas planteadas se alejan del objetivo del promotor, por lo que considera que la materialización del programa o proyecto del promotor y la minimización de los efectos ambientales se consiguen mediante la ejecución de la actuación como se detalla en el proyecto.

En relación con el planeamiento urbanístico que son las Normas Subsidiarias de Cretas y con las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña/Matarranya, se indica que el proyecto es compatible.

Respecto a los efectos previsibles, se valora como alto el impacto sobre la vegetación por el riesgo de fuego natural; compatible sobre la fauna, el nivel sonoro y sobre la población que accede al emplazamiento; moderado sobre la hidrología debido al vertido directo de aguas residuales; leve sobre el paisaje, sobre la población por el impacto visual y sobre los espacios protegidos; positivo sobre la actividad económica; insignificante el impacto sobre la atmósfera y ausencia de impacto sobre la geología, el suelo, la hidrología por sobreexplotación de acuíferos, la vegetación debido a su eliminación y destrucción de hábitats naturales y sobre el patrimonio cultural. El conjunto de impactos debido a los efectos acumulativos con otros proyectos se valora como moderado.

Se incluye un apartado de medidas previstas para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales identificados, entre las que se incluyen medidas de prevención de incendios, como emplazar la vivienda en medio de zona de cultivos y laboreo de la tierra agrícola, zona de cortafuegos sin vegetación en la zona de bosque próxima a la nave, limpieza de bajo bosque, aclareo de árboles pequeños y poda de los restantes hasta una altura de 3,5 m o instalar mallas para evitar la salida de chispas en las salidas de gases como cocina, hogares. Se indica que no se prevé la construcción de ninguna barbacoa en el exterior. El apartado de medidas se completa con medidas en relación con los materiales y técnicas constructivas, gestión de las aguas residuales y emisiones a la atmósfera.

Documentación presentada:

Documento Ambiental. Fecha de presentación: 3 de septiembre de 2018.

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

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

Anuncio en el "Boletín Oficial de Aragón", número 196, de 9 de octubre de 2018, para identificar posibles afectados.

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

- Subdirección Provincial de Medio Ambiente de Teruel, tras realizar un análisis del emplazamiento de la vivienda informa que la parcela se califica como Zona de tipo 6, caracterizada por su alto peligro de incendio y baja importancia de protección y otra parte de la parcela se califica como Zona de tipo 3, caracterizada por su alto/medio peligro de incendio y alta/media importancia de protección, por lo que la actuación se encuentra en zona potencialmente susceptible de sufrir incendios de grandes dimensiones e intensidades. Se indica que la parcela es básicamente de carácter agrícola con cultivos de olivar y que topográficamente se encuentra en una zona de suaves pendientes situada al Sureste del casco urbano de Cretas, junto a la vía y se considera, por lo tanto, que el emplazamiento presenta un riesgo bajo de ser afectada por un incendio forestal siempre que se cumplan los condicionantes que se incorporan en el informe. Se recomienda, entre otros, que el propietario disponga de un Plan de Autoprotección por riesgo de incendios forestales. En relación con la afección sobre fauna y flora, se indica que el Estudio de impacto ambiental deberá contener un análisis detallado del resultado de todas las consultas previas realizadas, un estudio de alternativas viables, una prospección botánica y análisis de impacto a hábitats, referencia expresa a los espacios fi-



sicos del proyecto que pudieran afectar dentro de la Red de espacios naturales protegidos de Aragón y Áreas Naturales Singulares de Aragón sus afecciones y medidas preventivas y correctoras, una relación de ámbitos de protección de especies catalogadas, así como referencia específica a todas las especies de flora y fauna incluidas en el Catálogo de especies amenazadas de Aragón. Asimismo, se indica que el Estudio deberá incluir un programa de vigilancia ambiental. En cuanto a la afección al dominio público forestal y al dominio público pecuario, se indica que la parcela sobre la que los promotores proyectan la vivienda no afecta a montes del Catálogo de Utilidad Pública ni propios de la Comunidad Autónoma de Aragón ni a consorciados. Sin embargo, sí que discurre por su límite Oeste la vía pecuaria número 2 Cova del Lladres - Serra Canela - Pobets, clasificada con una anchura actual máxima de 20 m por lo que deberá respetarse cualquier elemento físico existente que sirva de separación de ambas fincas y tramitarse, en su caso, la correspondiente concesión de uso privativo de ocupación temporal ante el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

- Dirección General de Cultura y Patrimonio comunica que consultados los datos existentes en la Carta Paleontológica de Aragón y el ámbito de actuación y en la Carta Arqueológica de Aragón y en los informes del Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural, no se conoce patrimonio paleontológico ni arqueológico que se vea afectado por este proyecto por lo que no es necesaria la adopción de medidas concretas en estas materias. Por lo tanto, se considera que el proyecto, en el ámbito de competencias de esta Dirección General, no es necesario someterlo al procedimiento de evaluación de impacto ambiental según lo previsto en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón. No obstante, si en el transcurso de los trabajos se produjera el hallazgo de restos paleontológicos o arqueológicos, deberá comunicarse a la Dirección General de Cultura y Patrimonio para su correcta documentación y tratamiento, tanto del nivel arqueológico como del material recuperado (Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, artículo 69).

- Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel traslada Acuerdo adoptado en sesión celebrada el 6 de noviembre de 2018, en el que se indica que en visita realizada el 18 de octubre de 2018 se observó que existe una nave de pequeñas dimensiones tal como se indica en la documentación presentada, que no se observan otros edificios residenciales en las proximidades, por lo que no se aprecia riesgo de formación de núcleo de población. Además, se indica que el acceso a la parcela se realiza mediante un camino agrícola, apreciándose que hasta la parcela llega un tendido eléctrico aéreo. Vista la propuesta de la ponencia técnica se acuerda informar favorablemente el aspecto urbanístico sobre vivienda unifamiliar aislada en el polígono 8 parcela 70 condicionado a que la vivienda debe quedar adscrita necesariamente a la parcela, sin que se permita una divisibilidad posterior de la referida parcela conforme a lo dispuesto en el artículo 36.1 a) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y a contar con la previa autorización del Organismo de Cuenca por los vertidos que se lleven a cabo.

- Dirección General de Ordenación del Territorio indica una vez analizada la documentación aportada que el promotor deberá velar por la conservación de los valores paisajísticos mediante la integración de todos los elementos del paisaje, tanto en la fase de diseño y ejecución de las obras como en la explotación y en la restauración del medio afectado dando así cumplimiento a la Estrategia 5.2. E3. Integración paisajística de proyectos de la Estrategia de Ordenación del Territorio Aragonés aprobada por Decreto 202/2014, de 2 de diciembre, del Gobierno de Aragón. Se indica que, analizada la documentación aportada a la luz de la normativa específica en materia de ordenación del territorio, se entiende que la actuación no tendrá incidencia territorial negativa siempre y cuando se ejecute de manera compatible con la normativa aplicable y se lleven a cabo todas las medidas que se proponen junto con las que el órgano ambiental determine, en su caso. No obstante, se especifica que debido a la actual proliferación de viviendas de similares características en la comarca del Matarraña, y en particular en el término municipal de Cretas, es conveniente reflexionar sobre los efectos acumulativos y sinérgicos de estas construcciones, especialmente en el ámbito de la prevención de incendios forestales, el aumento de la demanda de equipamientos y servicios, en la gestión de residuos urbanos y en el incremento de la contaminación o alteración del paisaje.

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

Ubicación del proyecto:

Término municipal de Cretas (Teruel), a una distancia de 1 km al Sureste del núcleo urbano, en la parcela 8 del polígono 70, clasificada como suelo no urbanizable genérico con la



calificación de rural seco en el planeamiento urbanístico y con una superficie total de 3,3715 ha. Coordenadas aproximadas UTM 30N (ETRS89) 771.049/4.534.845.

Caracterización de la ubicación:

Descripción general.

Parcela de carácter agrícola con cultivos de olivar dispuestos en bancales, rodeada de una formación en mosaico agroforestal con bordes de matorral mediterráneo y algunos pinos carrascos donde predomina en gran medida el olivar.

Respecto de la fauna, presencia de cuervo, jilguero, verderón o petirrojo, y rapaces como águila real y águila-azor perdicera, incluida esta última en el Catálogo de Especies Amenazadas de Aragón como "en peligro de extinción".

Aspectos singulares.

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

- Por el camino situado al Oeste de la parcela, discurre el trazado de la vía pecuaria Cova del Lladres - Serra Canela - Pobets, con anchura oficial de 20 m.

- La mayor parte de los terrenos forestales del término municipal de Cretas quedan ubicados dentro de las zonas de alto y de medio riesgo de incendio forestal según la Orden DRS/1521/2017, de 17 de julio, por la que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo de incendio forestal y se declaran zonas de alto y de medio riesgo de incendio forestal, a los efectos indicados en el artículo 103 del Decreto Legislativo 1/2017, de 20 de junio, del Gobierno de Aragón.

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

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

Potenciales impactos del proyecto y valoración:

- a) Efectos acumulativos con otros proyectos y transformación del uso del territorio. Valoración: impacto potencial medio. El aumento significativo de proyectos de construcción de viviendas aisladas de uso residencial y terciario (alojamientos turísticos) en los últimos años en la comarca, promovidos por nuevos pobladores sin vinculación con la tradición agro-ganadera de la zona, supone una transformación del uso del territorio agro-forestal a otro nuevo uso residencial y terciario turístico, acoplando las interfaces urbano-rural, sin planificación previa de las infraestructuras necesarias (accesos, abastecimientos, saneamientos, etc.), y con efectos sinérgicos por la acumulación de proyectos que generan una modificación del paisaje y del medio, así como un potencial incremento del riesgo de contaminación o degradación del entorno. En este caso, la vivienda se proyecta en una nave existente, previendo su acondicionamiento y cambio de uso. Además, la parcela en que se emplaza la vivienda proyectada dispone de acceso rodado directo y de servicios de urbanísticos. No obstante, recientemente se han tramitado y se están tramitando en Instituto Aragonés de Gestión Ambiental la evaluación ambiental simplificada de varios proyectos de viviendas unifamiliares aisladas en parcelas que se localizan a una distancia de entre 1,2 y 2,5 km de donde se pretende ubicar la vivienda unifamiliar aislada objeto de la presente evaluación de impacto ambiental simplificada, por lo que los efectos acumulativos y sinérgicos sobre los elementos del medio evaluados se verán incrementados, sin que hayan sido adecuadamente evaluados en el documento ambiental.
- b) Compatibilidad con el planeamiento urbano y con las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña/Matarranya. Valoración: impacto potencial bajo. En relación con el planeamiento urbano, las obras previstas se encuentran en suelo no urbanizable genérico, siendo una actividad que puede autorizarse en estos suelos según la normativa urbanística vigente (Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón), y en tanto no ha sido admitida ninguna incompatibilidad al respecto, por parte del Ayuntamiento de Cretas ni por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, siempre y cuando, en este último caso, se tengan en cuenta las considera-



ciones incluidas en su informe emitido. Por otro lado, en el diagnóstico de las directrices parciales se recoge, en relación con las demandas de suelo para urbanizar, la necesidad de un crecimiento ordenado e integrado en los actuales cascos urbanos, contemplando entre los objetivos territoriales la necesidad de controlar el crecimiento disperso, promocionando la recuperación y crecimiento de los núcleos tradicionales y al mismo tiempo preservar los suelos agrícolas, ganaderos y forestales, y gestionar los paisajes para lograr su conservación y, en los casos necesarios, su restauración. En referencia con la vivienda aislada, el artículo 19 de las mencionadas Directrices describe las condiciones que deben cumplir este tipo de viviendas en suelo no urbanizable entre las que se incluyen contar con acceso rodado de forma previa a la solicitud de la autorización, no pudiendo autorizarse viviendas que precisen la apertura de nuevos viales en dominio público, y contar con autorizaciones del organismo de cuenca, para el servicio de abastecimiento de agua y el servicio de saneamiento. Las directrices establecen, asimismo, los requisitos paisajísticos para la edificación, procurando la integración en el entorno de las nuevas construcciones. Por ello la actuación se considera compatible condicionada a que la vivienda quede adscrita necesariamente a la parcela sin que se permita una divisibilidad posterior de la referida parcela conforme a lo dispuesto en el artículo 36.1 a) de texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y a contar con la previa autorización del Organismo de Cuenca por los vertidos que se lleven a cabo, según el Acuerdo, de 6 de noviembre de 2018, del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel.

- c) Afección sobre la vegetación. Valoración: impacto potencial bajo. La ejecución de la vivienda proyectada no supone la ocupación permanente de nuevas zonas con vegetación natural dado que se actúa sobre el solar que asienta la nave existente, contemplándose únicamente una ampliación para porche cortafrío en la entrada de la vivienda de 2,80 m² e instalaciones auxiliares (fosa séptica, depósito de gasoil, etc.) que ocuparán una nueva superficie, sin que se identifiquen hábitats de interés comunitario cartografiados, por lo que no se prevén afecciones significativas relevantes. Las instalaciones auxiliares, se prevé que sean soterradas y que se realice la restauración de los terrenos afectados tras la ejecución de las obras, minimizando el impacto sobre la vegetación natural.
- d) Riesgos asociados a incendios forestales. Valoración: impacto potencial bajo-medio. La comarca del Matarraña/Matarranya es el ámbito turolense donde más ha aumentado el número de incendios en los últimos años, debido básicamente al incremento en extensión y biomasa disponible de las masas forestales de la zona, siendo más frecuentes las igniciones debidas principalmente a la actividad humana a la que se suma una nueva casuística debida a nuevos pobladores que se han instalado en viviendas aisladas, lo cual se considera como un factor a tener en cuenta en el origen de los incendios forestales. Habida cuenta que la actuación supone el cambio de uso y acondicionamiento de una nave existente como vivienda, no se considera que se vaya a incrementar sustancialmente el riesgo de incendios forestales en el entorno, siempre y cuando se apliquen las medidas y prescripciones técnicas incorporadas por la Subdirección Provincial de Medio Ambiente de Teruel en su informe de fecha 6 de noviembre de 2018, así como las medidas previstas en materia de prevención de incendios incorporadas en el documento ambiental. En todo caso, y teniendo en cuenta la fragilidad de los valores naturales en el entorno, el promotor deberá velar por asegurar una actuación respetuosa con el medio ambiente con el objetivo de minimizar el riesgo de incendio, así como garantizar las condiciones de seguridad para las personas y sus bienes, tanto en la realización de las obras como en la fase residencial.
- e) Afección sobre la fauna y las especies catalogadas. Valoración: impacto potencial bajo. Pueden producirse molestias puntuales sobre la avifauna del entorno, por la emisión de gases y ruidos producidos por la maquinaria y tránsito de personal de obra, sin embargo, serán poco significativas al no identificarse en la zona puntos de nidificación de especies catalogadas que puedan verse afectadas por el desarrollo de la actividad prevista. Respecto al plan de recuperación del águila azor perdicera, la actuación se considera compatible dado que no se afecta a áreas críticas para la especie. En el caso de que la instalación para el suministro eléctrico sea aérea, podría producirse riesgo de colisiones de las especies de avifauna presentes en el entorno.
- f) Afección sobre el paisaje. Valoración: impacto potencial medio. Según el mapa de paisaje de la Comarca del Matarraña/Matarranya, la parcela está incluida en la Unidad de Paisaje Cretas, que presenta valores medios de calidad paisajística.



- g) Utilización de recursos naturales. Valoración: impacto potencial bajo. La documentación presentada adolece de falta de concreción en relación de las soluciones de abastecimiento y electricidad, sin embargo, no se prevé que supongan un incremento relevante de consumo de recursos. Las aguas residuales se vierten en una fosa séptica, por lo que no se incrementará la generación de residuos, siempre y cuando se realice una adecuada gestión de la misma. No se aporta información sobre la gestión de residuos sólidos urbanos.

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

Uno. No someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental el Proyecto del cambio de uso y acondicionamiento de una nave a vivienda, en el polígono 8, parcela 70, promovido por D. Antonio López Fernández, por los siguientes motivos:

- Afecciones no significativas sobre los objetivos del Plan de recuperación del águila azor perdicera.
- Aprovechamiento y acondicionamiento de una edificación preexistente.
- La escasa utilización de recursos naturales y la compatibilidad del proyecto con el medio afectado, siempre que se observen los términos y condiciones establecidas en el presente informe de impacto ambiental.

Dos. El establecimiento de las siguientes medidas preventivas y correctoras adicionales a las contempladas en el documento ambiental del proyecto:

1. Se cumplirán las medidas preventivas y correctoras del documento ambiental, siempre y cuando no sean contradictorias con las de la presente Resolución. De igual manera, se desarrollará un programa de vigilancia ambiental adaptado a las determinaciones que se indican. El sentido de la presente Resolución no habilita para otros usos de la edificación, diferentes al de vivienda unifamiliar, ni del resto de la parcela, diferentes a los actuales.

2. Con anterioridad a la ejecución del proyecto, se deberá disponer de todos los permisos y autorizaciones pertinentes y, en concreto, las referentes a la competencia del Organismo de Cuenca. El promotor deberá procurar sistemas específicos que aseguren el correcto funcionamiento de las instalaciones de depuración, que deberán estar operativos antes del inicio del uso de la vivienda, incluyendo las oportunas revisiones, mantenimientos y controles periódicos, para verificar que los efluentes cuentan con los niveles de parámetros de vertido ajustados a lo legalmente estipulado, evitando la incorporación de cargas contaminantes sobre el medio receptor.

3. El proyecto definitivo de acondicionamiento de la nave como vivienda deberá ser acorde al planeamiento urbanístico y legislación aplicable en los términos expresados en el Acuerdo adoptado por el Consejo Provincial del Urbanismo Teruel en sesión celebrada el 6 de noviembre de 2018, debiéndose garantizar previamente al otorgamiento de la licencia municipal que se la vivienda está adscrita a la parcela sin que se permita una divisibilidad posterior de la referida parcela y que se ha atendido suficientemente a las otras cuestiones reseñadas en dicho Acuerdo (autorización del Organismo de Cuenca).

4. El promotor deberá comunicar al Servicio Provincial de Desarrollo Rural y Sostenibilidad de Teruel, 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 la adecuada aplicación de las medidas preventivas, correctoras y de vigilancia, incluidas en el documento ambiental, así como en el presente condicionado. Antes del inicio de las obras, se comunicará el nombramiento del técnico responsable de medio ambiente al mencionado Servicio Provincial.

5. Se procurará una adecuada integración paisajística del edificio y las instalaciones asociadas en el entorno, asegurando la compatibilidad y adecuación del proyecto a lo establecido al respecto en las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña/Matarranya. Asimismo, el proyecto será conforme a los objetivos y estrategias de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA).

6. No se realizarán actuaciones o infraestructuras que no hayan sido recogidas en el documento ambiental. El promotor deberá preservar el uso actual en el resto de la parcela, así como las zonas de vegetación natural, linderos, etc., sin diseñar zonas verdes o ajardinadas y sin introducir especies alóctonas, exóticas o invasoras de flora. Todas las zonas de vegeta-



ción natural afectadas o dañadas por el zanjeo, tránsito de vehículos o maquinaria, etc. durante las obras, deberán de ser restauradas a su estado original.

7. 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 gestionados conforme a la legalidad vigente.

8. Deberán incorporarse al diseño, la ejecución del proyecto y su ulterior explotación, las medidas de prevención de incendios forestales que sean de aplicación, conforme a la normativa vigente en la materia en Aragón, teniendo en consideración el emplazamiento de la vivienda en un entorno determinado como zona de alto riesgo de incendio.

9. Si en el transcurso de las obras se localizara algún resto arqueológico o paleontológico de interés, se comunicará a la Dirección General de Cultura y Patrimonio para su correcta documentación.

10. En el caso de ocupación del dominio público pecuario, se deberán tener en cuenta las disposiciones incluidas en la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón, solicitándose la pertinente autorización.

11. En el caso de que la acometida eléctrica se realice aérea, se tendrá en consideración el 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, en relación con medidas adicionales de protección en determinados espacios, debiendo ser objeto de informe por parte de este Instituto.

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

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

De acuerdo con el artículo 37.6 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, el presente informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en los efectos que le son propios si, una vez publicado en el "Boletín Oficial de Aragón", no se hubiera procedido a la autorización del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada del proyecto.

Zaragoza, 5 de diciembre de 2018.

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