



RESOLUCIÓN de 23 de noviembre de 2023, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se adopta la decisión de no someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria y se emite informe de impacto ambiental del Proyecto Vivienda unifamiliar aislada en el paraje “Puente La Lana” en el polígono 51 parcela 31, en el término municipal de Jaca, (Huesca), promovido por D.^a Anne Sota Thomas. (Número de Expediente: INAGA 500201/01B/2023/04171).

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

Promotora: D.^a Anne Sota Thomas.

Proyecto: Vivienda unifamiliar aislada en el paraje “Puente La Lana” en el polígono 51 parcela 31, en el término municipal de Jaca (Huesca).

1. Descripción del proyecto.

Se proyecta la reforma de una vivienda existente, respetando la volumetría, ocupación y alturas, así como la construcción de un porche en la entrada. El catastro incluye dentro de la parcela tres construcciones, todas ellas calificadas como de uso agrario: un depósito de agua (89 m²), un almacén de una sola planta (104 m²) y una vivienda de dos plantas (71 m² por planta). En el documento ambiental se indica que se demolerá la mayor parte del almacén existente conservando, en principio, una zona de unos 45 m² construidos. En el hueco del depósito/balsa se colocará el nuevo depósito de agua potable y el equipo de depuración, y se rellenará el resto.

La vivienda, que tendrá una superficie de 169,66 m², contará con una planta baja con cuarto de instalaciones, dormitorio doble con aseo, estar-comedor-cocina. En la primera planta se proyectan dos dormitorios dobles, aseo, cuarto de juegos/estudio y despacho.

Para la ejecución de los trabajos se procederá a la limpieza y desmontaje de aquellos elementos que lo requieran y a la limpieza general de la edificación a reconstruir. Se ejecutará el picado de los elementos de cimentación, recalces y saneamiento. Las cimentaciones, se realizarán con hormigón armado. El sistema estructural será de soportes y vigas de madera laminada, forjado unidireccional de viguetas de madera, y la cubierta de la vivienda también será de madera. Los movimientos de tierra previstos serán los necesarios para la reforma del edificio como vivienda unifamiliar y para abrir las zanjas de los suministros. Se acopiarán junto a la propia vivienda, tratándose de un acopio temporal (de horas, como mucho, días). En cualquier caso, se acopiará en cordones longitudinales buscando la zona más llana y lo más resguardada posible del viento, en montones no superiores a 2 m. No se contempla la ejecución de una faja perimetral para minimizar el riesgo de incendio ya que se trata de una parcela agrícola que no está próxima a ninguna masa forestal, pero se indica que, se evitará la aparición de maleza en el entorno de la vivienda, y se procurará el buen estado del acceso a la parcela.

Se dispone de camino para acceso rodado hasta la finca. La finca dispone de un derecho de riego durante tres días a la semana, y además se han iniciado los trámites para la autorización de construcción de un pozo que suministre el agua necesaria a la vivienda futura.

El saneamiento se realizará mediante una depuradora de oxidación total homologada, que permitirá el tratamiento adecuado para los vertidos de la nueva vivienda. El promotor indica que dispone de la correspondiente autorización para la construcción de la estación depuradora por parte de la CHE. El vertido se realizará a partir del pozo de registro colocado a continuación de la fosa filtro. A partir de este pozo se realizará la infiltración del efluente al terreno.

Con respecto al suministro eléctrico, se indica que se obtendrá de la red existente en la proximidad tras solicitar las condiciones de suministro a la compañía eléctrica (conectados a la red eléctrica existente y además se instalará un sistema de producción energética renovable con placas fotovoltaicas suficientes). Todas las conducciones exteriores serán sote-radas.

En cuanto a los residuos sólidos urbanos generados en la vivienda, se indica que los usuarios de la misma pueden llevarlos a los contenedores municipales más próximos existentes en la zona o en el núcleo de Jaca.



2. Documentación aportada.

El análisis de alternativas incluye la alternativa 0, que supone no ejecutar ningún tipo de actuación y que se descarta por no cumplir con las expectativas del promotor. La alternativa 1, que emplaza el proyecto en la parcela indicada en la documentación aportada y la alternativa 2, que supone la ejecución de una nueva vivienda en una parcela diferente a la descrita, también en suelo rústico. Para esta alternativa se considera la construcción de un nuevo edificio y se ha considerado como ubicación para esta alternativa, la parcela 17 del polígono 51. La alternativa 1 es la opción escogida ya que resulta de menor impacto ambiental, además de que el impacto positivo socioeconómico asociado a la reforma de un edificio en desuso es mayor.

La descripción del medio incluye aspectos como la geología, litología y edafología, orografía y pendientes del terreno, hidrología, hidrogeología, clima, vegetación, fauna, paisaje y medio socioeconómico. También se incorpora información detallada respecto al patrimonio cultural, vías pecuarias, montes de utilidad pública o figuras de protección, apartado en el que se refiere al ámbito del plan de recuperación del quebrantahuesos, Red Natura 2000 - LIC/ZEC Río Gas, hábitats de interés comunitario, o flora y fauna catalogada.

La valoración de impactos determina como compatible el impacto sobre la alteración de la calidad del aire, por la pérdida del suelo, procesos erosivos, contaminación de suelos, alteración de la escorrentía, consumo de agua, pérdida de vegetación natural, contaminación lumínica, alteración visual, generación de residuos, afección sobre bienes, patrimonio y actividades, sobre el plan de recuperación del quebrantahuesos y hábitats de interés comunitario. Estima impacto compatible - moderado sobre la calidad de las aguas; moderado por molestias a la fauna, por la contaminación acústica, sobre el ámbito de la Red Natura 2000 y sobre la flora y fauna catalogada. Con respecto al impacto sinérgico, se indica que la proliferación de viviendas unifamiliares aisladas conllevaría consigo la ocupación del suelo rústico, la dotación de accesos y suministros a éstas, un incremento del consumo de recursos, así como un incremento de la actividad, todo ello en un entorno ambientalmente sensible por lo que el impacto se considera moderado.

El documento ambiental incluye un apartado en el que se describen una serie de medidas preventivas y correctoras para reducir los potenciales impactos identificados. Se incluyen algunas como realizar el control de la maquinaria, acopiar adecuadamente la tierra vegetal, disponer de superficies impermeabilizadas para el almacenamiento de materiales y de maquinaria, realizar los movimientos de tierras en épocas secas para disminuir la potencial afección a las aguas de escorrentía, disponer en la vivienda separadores de grasas en lavaderos y fregaderos, revisar periódicamente el sistema de saneamiento, mantener una franja perimetral alrededor de la parcela limpia de vegetación a modo de protección frente a incendios, proponer medidas para evitar la afección en el caso de que detecten especies de flora y fauna catalogadas, evitar molestias a la fauna del entorno durante las obras, especialmente en el periodo reproductor de la mayor parte de las especies que comprende de noviembre a junio, resolver con balizas la iluminación exterior del edificio y de la parcela y/o accesos, adaptar y perfilar las superficies nuevas o alteradas a la topografía del terreno, restaurar las superficies afectadas, realizar un seguimiento tras la finalización de las obras, para detectar posibles zonas donde se generen procesos erosivos y tomar medidas inmediatas tras la detección de los mismos, ejecutar los trabajos fuera de los meses de verano para minimizar el riesgo de incendio, continuar con la actividad agrícola en el resto de la parcela o gestionar, adecuadamente, los residuos, entre otras. La documentación incluye un programa de vigilancia ambiental que se desarrolla con el objetivo de realizar un seguimiento de los impactos previstos en el documento ambiental, controlar la aplicación de las medidas preventivas y correctoras, realizar un seguimiento del medio o determinar posibles impactos residuales y sus medidas para corregirlos.

En el análisis de riesgos, se indica que la susceptibilidad de riesgo por colapso en la zona de estudio está considerada como muy baja; por deslizamientos de la zona de estudio está considerada como muy baja en casi toda la parcela y baja en la franja próxima al río Gas; por inundaciones se considera riesgo alto, especificando que la zona de estudio se encuentra cartografiada en el mapa de inundabilidad del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables; no obstante, el límite de las zonas inundables para los distintos periodos de retorno queda casi en su totalidad fuera de la parcela, salvo para la avenida de 500 años, que inundaría parte de la parcela, pero donde no hay construcciones en la actualidad ni tampoco están proyectadas. Por vientos fuertes, la susceptibilidad es media y por incendio forestales, la parcela de estudio se encuentra, actualmente, dentro del tipo 6 (Importancia Baja - Peligro Alto) y será necesario tomar en consideración una serie de medidas durante la fase de obras y de ejecución del proyecto.



Entre la documentación aportada se incluye la Resolución del expediente CHE 2022-S-47 para la autorización de obras de saneamiento y autorización de vertido de aguas residuales procedentes de una vivienda aislada y en la que se autoriza la construcción de una depuradora con destino a tratamiento de aguas residuales de vivienda aislada en lo que afecta al dominio público hidráulico y a la zona de policía de cauce del río Gas sujeto a una serie de consideraciones y se autoriza el vertido mediante infiltración de las aguas residuales, también con una serie de condicionantes.

3. Tramitación del expediente.

Documento Ambiental. Fecha de presentación: 25 de abril de 2023.

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

- Ayuntamiento de Jaca.
- Comarca de La Jacetania.
- Servicio Provincial de Huesca del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente.
- Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal.
- Dirección General de Urbanismo.
- Dirección General de Ordenación del Territorio.
- Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Confederación Hidrográfica del Ebro.
- Fundación Ecología y Desarrollo.
- Acción Verde Aragonesa.
- Asociación Española para la Conservación y Estudio de los Murciélagos (SECEMU).
- Ecologistas en Acción-Huesca.
- Ecologistas en Acción-Ecofontaneros.
- Asociación Naturalista de Aragón-Ansar.
- Fundación para la Conservación del Quebrantahuesos.
- Sociedad Española de Ornitología (SEO/BirdLife).

Anuncio publicado en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 101, de 30 de mayo de 2023, para identificar posibles afectados.

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

- Ayuntamiento de Jaca, comunica que desconoce el contenido del proyecto y de la evaluación de impacto presentada considerando que como órgano sustantivo, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental, el procedimiento debería haberse iniciado en el propio Ayuntamiento. No obstante, los términos de la intervención urbanística en la parcela de referencia fueron fijados en las cédulas urbanísticas, Resolución n.º 2020-3333 y n.º 2021-3095 emitidas en fechas 15 de septiembre de 2020 y 15 de septiembre de 2021, de los cuales se adjunta copia. Sin perjuicio del pronunciamiento definitivo que se haga una vez instada la licencia de obras, el proyecto sometido a evaluación debería cumplir con lo señalado en estas cédulas.

La Resolución de alcaldía de 15 de septiembre de 2020, resuelve la cédula urbanística indicando que la finca de referencia tiene, según Catastro, una superficie de 5.072 m² con varias construcciones de uso agrario y que se clasifica en el Plan General de Ordenación Urbana de Jaca aprobado en el año 1996, como suelo no urbanizable, de especial protección agrícola paisajística, zona 5.1 “Vega del río Gas”. Sobre las construcciones existentes no existen antecedentes, si bien su uso agrícola sería conforme con las determinaciones del Plan. El terreno no podría destinarse a uso residencial o vivienda unifamiliar al no contar con la superficie mínima exigible (10.000 m²), no resultar un uso compatible en la zona de protección y existir el peligro de formación de núcleo de población, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 126.4 de la normativa del PGOU. No puede por tanto informarse favorablemente su rehabilitación como uso residencial. En cuanto a la posible segregación, la parcela mínima establecida en el PGOU es de 2.500 m² pero la nueva parcela debería contar con acceso desde camino o vial público. Por estar colindante con barranco y río le son de aplicación las limitaciones y servidumbres que establece la Ley de Aguas, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

La Resolución de Alcaldía de 15 de septiembre de 2021 resuelve la cédula urbanística indicando que, en la anterior cédula urbanística de 15 de septiembre de 2020, se omitió cualquier referencia a la situación de la “antigua casa” existente en la propiedad, al no venir la misma reflejada en la documentación catastral y no hacerse referencia a ella en la solicitud de información. En la nueva documentación entregada, el interesado aporta copia de la escritura



pública de 1871 que contiene la descripción de la “casita de campo” históricamente existente en esta huerta, así como el condicionado que la CHE establece para su posible rehabilitación, eliminando el resto de construcciones colindantes al cauce del río Gas. A pesar del deterioro sufrido es evidente que el terreno constituía una de las antiguas huertas de Jaca por lo que el contenido de la cédula emitida debería ser ampliado con la información del artículo 124 de la normativa del PGOU de Jaca, que contempla que las construcciones de las antiguas Huertas y Pardinás podrán rehabilitarse incluso con ampliación de volumen hasta la quinta parte del existente, conservando sus parámetros tipológicos y con destino a uso residencial, si bien no se permite la división en propiedad horizontal y corriendo por cuenta exclusiva del promotor la dotación de servicios. En el caso concreto del agua se debe contar con captación propia debidamente autorizada. A ello habría que añadir el condicionado informado por la CHE en cuanto a la eliminación del resto de construcciones ahora existentes.

- Dirección General de Ordenación del Territorio, indica que teniendo en cuenta las características de la actuación prevista, el proyecto incluido en el presente expediente no se encuentra entre los comprendidos en el anexo del Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón y, por lo tanto, no son objeto de informe por parte del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón (COTA). Analiza la documentación aportada y realiza una serie de consideraciones entre las que se incluye que el promotor deberá velar por una baja emisión de polvo y ruidos que minimicen las molestias sobre la población durante el tiempo que duren las obras; que el promotor deberá ajustarse a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Jaca, en las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés y en todo caso al texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, o que el promotor debería incluir medidas para minimizar el elevado riesgo de incendio que presenta la parcela (tipo 1). Establece como conclusión, analizada la documentación aportada a la luz de la normativa específica en materia de ordenación del territorio, que la actuación no tendrá incidencia territorial negativa siempre y cuando se ejecute de manera compatible con la normativa aplicable y, en consecuencia, no sería preciso, a juicio de este Servicio, que se sometiera al trámite de Evaluación de impacto ambiental Ordinaria.

- Dirección General de Patrimonio Cultural, analiza la documentación aportada y examina el área afectada por el proyecto y comunica que considera que este proyecto no supone afectación al Patrimonio Cultural Aragonés. No obstante, si en el transcurso de los trabajos se produjera el hallazgo de restos arqueológicos o paleontológicos deberá comunicarse de forma inmediata a la Dirección General de Cultura y Patrimonio para su correcta documentación y tratamiento (Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, artículo 69). Por lo tanto, considera que no se debería someter a evaluación de impacto ambiental el proyecto de referencia.

- Subdirección Provincial de Urbanismo de Huesca, comunica mediante nota interior que el municipio de Jaca cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca en sesiones celebradas el 25 de abril de 1996 y 6 de marzo de 1997. Por tanto, el uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable queda sujeto a autorización directa por parte del Ayuntamiento, no estando dentro de los supuestos de autorización especial en suelo no urbanizable previstos en el artículo 35 del TRLUA. En consecuencia, no procede la emisión de informe por parte del Consejo Provincial de Urbanismo, correspondiendo al Ayuntamiento la valoración de la compatibilidad de la actuación con el planeamiento urbanístico municipal. Ello sin perjuicio de cualquier otro tipo de informe o autorización que resulte legalmente exigible.

- Confederación Hidrográfica del Ebro, informa que consultada la cartografía disponible el tramo del río Gas que discurre por la zona en estudio, se encuentra incluido en el ámbito de las Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs), es decir, con un valor de nivel “A1. Riesgo Alto Significativo” según la capa. Consultadas las láminas de inundación del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), se comprueba que una parte de la parcela de la vivienda se sitúa dentro de la zona de afección de las avenidas del río Gas para un periodo de retorno de 500 años, pero en esa parte, tal y como señala la memoria, no existen construcciones en la actualidad ni se proyectan. Cabe destacar que, en ambos casos, no existen estudios respecto al barranco de Las Viñas.

Concluye en lo que respecta a las competencias de este Organismo, tanto desde el punto de vista medioambiental como de las funciones que tiene atribuidas esta Confederación que, analizada la documentación presentada, los efectos previsibles del proyecto de referencia junto con las medidas preventivas y correctoras y el Plan de Vigilancia Ambiental, se estiman



compatibles en cuanto al sistema hídrico se refiere, a salvo del cumplimiento de las medidas contempladas en el Documento Ambiental aportado, así como 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, minimizando la generación de nuevas escorrentías.

No obstante, atendiendo a varias cuestiones observadas en el proyecto, tales como que la zona de acopios se colocará junto a la vivienda, muy próximo a los cauces del río Gas y del barranco de las Viñas, y que de este último no hay información sobre el riesgo de inundación, se considera que dichas actuaciones podrían afectar a la dinámica hidrológica de la zona y a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, así como podrían no ser compatibles con las limitaciones en cuanto a usos del suelo en la zona del Dominio Público Hidráulico, zona de flujo preferente y zona inundable reguladas en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, y Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, indicadas anteriormente, aspecto que deberá ser evaluado en el expediente de referencia 2021-O-2380, actualmente en tramitación por la Comisaría de Aguas de este Organismo de cuenca, debiendo dar cumplimiento a todas las previsiones e indicaciones que se informen en el mismo. Asimismo, se deberán llevar a cabo todas aquellas medidas necesarias tendentes a minimizar la significación de la posible afectación de la actuación proyectada sobre el medio hídrico en la zona de actuación, extremando las precauciones, durante la ejecución de las obras, en las proximidades del río Gas y del barranco de las Viñas.

Referente al pozo con el que se pretende abastecer la vivienda, en fecha 17 de enero de 2022, el promotor solicitó a este Organismo de cuenca la autorización de perforación y aforo del mismo (expediente ref. 2022-P-23), en base a lo establecido en el artículo 54.2 del texto refundido de la Ley de Aguas. Dicho expediente se encuentra en tramitación a fecha del presente informe, debiendo obtener la correspondiente autorización. No obstante, en el caso de que quiera hacer uso de las aguas alumbradas, deberá solicitar expresamente a esta Confederación la inscripción del aprovechamiento de aguas subterráneas. Se advierte al promotor que en caso de 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. Por último, en cuanto al vertido de las aguas generadas en la vivienda, el promotor ya dispone de la autorización de las obras de saneamiento y el vertido de aguas residuales (expediente de vertido, 2022-S-47).

Se incluye un anexo de consideraciones a tener en cuenta por parte del promotor en relación con futuras acciones y tramitaciones a realizar con este Organismo de Cuenca en el que se referencian los diferentes expedientes que se encuentran en tramitación en CHE y que han sido, anteriormente, reseñados.

- SEO/BirdLife, analiza la documentación aportada e indica una serie de criterios técnicos específicos que se deben considerar negativos para no autorizar determinados proyectos ya que pueden suponer una nueva amenaza en la conservación de estas singulares zonas para la conservación de la biodiversidad y el área de estudio. Se aportan consideraciones previas en el caso de realizar los proyectos para minimizar los impactos, entre los que se incluyen los seguimientos sobre las aves. También se aportan medidas correctoras y compensatorias al objeto de conservar las aves y sus hábitats como establecer planes de mejora de hábitat, reducir la contaminación del entorno o aportación de parcelas, en función de si son especies rapaces, acuáticas o esteparias.

4. Ubicación del proyecto.

Paraje "Puente La Lana", en la parcela 31 del polígono 51 al sudeste del casco urbano de Jaca, en su término municipal, provincia de Huesca. Coordenadas aproximadas UTM 30T (ETRS89): 702.024/4.715.307.

Caracterización de la ubicación:

La parcela en la que se ubica la vivienda se sitúa sobre una de las unidades del cuaternario configurada por gravas de niveles aluviales bajos. La topografía de la parcela presenta una pendiente moderada en dirección perpendicular al río Gas. El entorno se corresponde con una zona con cierto grado de antropización, muy próxima al casco urbano de Jaca y con presencia de diversas edificaciones de tipo residencial.

En la parcela objeto de estudio se identifican superficies agrícolas y zonas con vegetación natural, concretamente una orla de ejemplares arbóreos al norte de la parcela asociados al cauce del río Gas y que se encuentra inventariada como hábitat de interés comunitario 3240 "Ríos alpinos con vegetación leñosa en sus orillas de *Salix elaeagnos*".



La zona en la que se encuentra la vivienda a reformar corresponde a la cuenca vertiente del río Gas desde su nacimiento hasta su desembocadura en el río Aragón (final del tramo canalizado de Jaca). La parcela se ubica junto al cauce del río Gas, afluente del río Aragón por su margen izquierda, en zona de policía. Asimismo, limitando a la parcela por su lado este, a menos de 5 metros, se encuentra un barranco innominado, identificado como barranco de las Viñas.

Entre las especies de avifauna existente en el entorno destacan quebrantahuesos y milano real, incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Aragón como “en peligro de extinción”, alimoche y aguilucho cenizo, incluidos como “vulnerable”, o buitre leonado, sin que se tenga constancia de la presencia de puntos de nidificación en el entorno que se puedan ver afectados por las actuaciones. 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 y de chova piquirroja, incluida como “vulnerable”.

Aspectos singulares.

- Ámbito de la Red Natura 2000: ZEC/LIC ES2410062 “Río Gas”. (Plan Básico de Gestión y Conservación aprobado mediante Decreto 13/2021, de 25 de enero, y publicado mediante Resolución de 9 de febrero de 2021).

- Ámbito del Decreto 45/2003, de 25 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el quebrantahuesos y se aprueba el Plan de Recuperación, sin afectar a áreas críticas para la especie.

- Ámbito del Decreto 291/2005, de 13 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés.

- 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 Decreto Legislativo 1/2017, de 20 de junio, del Gobierno de Aragón.

5. Potenciales impactos del proyecto y valoración.

- a) Compatibilidad con el planeamiento urbanístico y con las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés. Valoración: impacto potencial medio. En relación con el planeamiento vigente, las obras previstas se encuentran en suelo no urbanizable, siendo una actividad que puede autorizarse en estos suelos según la normativa urbanística vigente (artículo 35.2. 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 y PGOU de Jaca) y en tanto no ha sido admitida ninguna incompatibilidad con el uso residencial por parte del Ayuntamiento de Jaca, debiendo cumplir con lo señalado en las cédulas urbanísticas de resolución n.º 2020-3333 y n.º 2021-3095 emitidas en fechas 15 de septiembre de 2020 y 15 de septiembre de 2021, respectivamente. Por otro lado, en el Diagnóstico de las Directrices Parciales se indica que se deberá tender a modelos compactos frente a la dispersión, con un crecimiento acorde con los espacios libres y aptos para ello, siguiendo la trama urbana preexistente, evitando la nueva urbanización de espacios desconectados de la misma, y señala una serie de requisitos paisajísticos para la edificación. En tal sentido, se puede entender que las infraestructuras propuestas, dada su proximidad al núcleo y las soluciones propuestas para los servicios necesarios, no comportan desconexión al mismo. Además, se trata de la rehabilitación de una edificación existente, lo que minimiza los potenciales impactos.
- b) Efectos acumulativos con otros proyectos y transformación del uso del territorio. Valoración: impacto potencial medio. Con carácter general, el desarrollo de nuevas viviendas de uso residencial supone una transformación del uso del territorio agro-forestal a otro nuevo uso residencial y/o terciario, promoviendo el acoplamiento de 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 incendios, limitaciones en la gestión de las emergencias, en la gestión de residuos, aumento de contaminación acústica y lumínica y de la contaminación del entorno por la propia presencia humana en un entorno natural. En este caso, en el entorno se identifican infraestructuras y edificaciones, principalmente residenciales, dada la proximidad al núcleo urbano de Jaca, lo que atenúa la modificación del paisaje y del medio en un entorno ya antropizado con carácter previo, comportando un ligero incremento del riesgo de contaminación o degradación del mismo.



- c) Afección sobre el ámbito de la Red Natura 2000 y el hábitat de interés comunitario. Valoración: impacto potencial medio. El proyecto queda ubicado en el ámbito de la Red Natura 2000 ZEC/LIC ES2410062 Río Gas, por lo que los efectos derivados sobre este espacio son de carácter directo. Sin embargo, la rehabilitación de una edificación existente y las soluciones propuestas para el abastecimiento de agua y saneamiento comportan que la actuación sea compatible con los objetivos de conservación del ZEC/LIC y con lo dispuesto en su Plan Básico de Gestión y Conservación, siempre y cuando no se afecte a hábitats de interés comunitario o especies de flora y fauna. Respecto a las conducciones de los suministros e instalación del equipo de depuración, se deberá realizar la restauración de los terrenos afectados tras la ejecución de las obras, minimizando el impacto sobre la vegetación, garantizando que no se producen afecciones sobre la vegetación natural presente al norte de la parcela y que se encuentra cartografiada como hábitat de interés comunitario Código 3240. Si bien aisladamente el proyecto comporta un efecto muy localizado, a priori con escasa significación sobre los objetivos de conservación de este espacio, la acumulación de este tipo de edificaciones y su uso residencial, prevaleciendo sobre los fines agro-ganaderos tradicionales, puede inducir efectos negativos a medio plazo sobre los valores ambientales del entorno. En este caso, durante la fase de uso de la vivienda unifamiliar, se prevé mantener el uso en el resto de la parcela.
- d) Afección sobre las especies de fauna y sobre el plan de recuperación del quebrantahuesos. Valoración: impacto potencial medio-bajo. En la zona afectada por el proyecto no se conocen territorios utilizados para la nidificación o cría de especies de interés. Si bien pueden producirse efectos sobre la fauna por la emisión de ruidos, polvo y gases por el tránsito de maquinaria y personal de obra durante la ejecución de las obras. Al respecto del plan de recuperación del quebrantahuesos, la actuación se considera compatible con los objetivos de conservación, dada la distancia a posibles puntos de nidificación y cría de la especie y a que el proyecto no supone una de las amenazas previstas en el plan.
- e) Afección sobre el suelo, relieve y paisaje. Valoración: impacto potencial medio-bajo. No se prevén afecciones sobre el relieve al no generarse desbroces o remociones de terreno relevantes. La actuación está en un enclave relativamente antropizado por su cercanía al casco urbano de Jaca y por la presencia en el entorno inmediato de diversas edificaciones, principalmente, residenciales. Con respecto al paisaje, se trata de una zona de alto valor paisajístico y con un cierto grado de naturalidad, aunque la escasa entidad del proyecto, la integración paisajística y su localización en el entorno de la localidad de Jaca, evitarán una alteración significativa de la calidad del paisaje. No obstante, deberá garantizarse su adecuada integración, considerando los valores de calidad y fragilidad del entorno y concretando las soluciones más adecuadas, acordes al planeamiento vigente y a las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés, así como posibles medidas complementarias, para garantizar dicha integración.
- f) Afección sobre la hidrología. Valoración: impacto potencial medio-bajo. Tal y como expresa el estamento competente, el emplazamiento de los acopios junto a la vivienda y, por lo tanto, muy próximos a los cauces del río Gas y del barranco de Las Viñas, podría afectar la dinámica hidrológica de la zona y a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, pudiendo no resultar compatibles con las limitaciones en cuanto a usos del suelo en la zona del Dominio Público Hidráulico, zona de flujo preferente y zona inundable reguladas en el Real Decreto 9/2008 y Real Decreto 638/2016 indicadas anteriormente, por lo que deberá garantizarse el cumplimiento de todas las previsiones e indicaciones previstas por la Confederación Hidrográfica del Ebro en la resolución para la autorización de las obras en dominio público hidráulico.
- g) Utilización de los recursos naturales. Valoración: Impacto potencial bajo. Si bien se producirá un incremento del consumo de recursos hídricos para usos residenciales, se estima reducido, dada la capacidad limitada de las instalaciones. Asimismo, las soluciones otorgadas a los servicios urbanísticos, de abastecimiento y saneamiento, así como la conexión a red eléctrica próxima, permitirán minimizar impactos.
- h) Afección por riesgos naturales e inducidos. La parcela está cartografiada como zona de alto riesgo de incendio forestal de acuerdo a lo dispuesto por la Orden DRS/1521/2017, de 17 de julio, específicamente en las zonas de Tipo 5 y 6. No obstante la ubicación de la edificación que se proyecta rehabilitar en un entorno relativamente abierto, con presencia de otras infraestructuras, así como las medidas previstas por el promotor en su documento ambiental, minimizan posibles consecuencias. Los riesgos geológicos por



hundimientos y deslizamientos, se consideran muy bajos. La edificación proyectada queda fuera de las láminas de inundabilidad del río Gas. En todo caso, habida 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 las repercusiones derivadas de los diferentes riesgos naturales, 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.

Vistos, el expediente administrativo incoado; la propuesta formulada por el Área Técnica del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental; los criterios establecidos en el anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, modificada por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, los criterios establecidos en el anexo III de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, para la valoración de la existencia de repercusiones significativas sobre el medio ambiente y el resultado de las consultas recibidas, a los solos efectos ambientales, se resuelve:

Primero.— No someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto Vivienda unifamiliar aislada en el paraje “Puente La Lana” en el polígono 51 parcela 31, en el término municipal de Jaca, (Huesca), promovido por D^a. Anne Sota Thomas, por los siguientes motivos:

- Afecciones poco significativas sobre el ámbito de la Red Natura 2000 ZEC/LIC ES2410062 “Río Gas” y compatibilidad con los objetivos del plan de recuperación del quebrantahuesos.
- Aprovechamiento de construcción existente, siendo compatible la actuación con la legislación vigente en materia urbanística.
- Escasa utilización de recursos naturales y magnitud asumible de los impactos generados sobre los distintos factores del medio, siempre que se adopten las medidas contempladas en la presente Resolución.

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

1. El sentido de la presente Resolución no habilita para otros usos de la edificación rehabilitada diferentes al de vivienda unifamiliar. Además, no se realizarán actuaciones o infraestructuras que no hayan sido recogidas en el documento ambiental.

2. Durante la realización de las obras proyectadas, se deberá preservar el uso actual en el resto de la parcela, sin diseñar zonas verdes o ajardinadas y sin introducir especies alóctonas, exóticas o invasoras de flora. Las conducciones vinculadas a los servicios de la vivienda deberán procurarse de forma soterrada y se deberá restaurar adecuadamente todos los terrenos y servicios que pudiesen verse afectados por las obras.

3. Con anterioridad a la ejecución del proyecto, se deberá disponer de todos los permisos y autorizaciones pertinentes, particularmente las correspondientes al organismo de cuenca. Se incorporarán al proyecto definitivo cuantas prescripciones se deriven de tales autorizaciones. Asimismo, se asegurará la compatibilidad y adecuación del proyecto a las respectivas normativas sectoriales que pudieran afectarle, garantizando las distancias y retranqueos exigidos por la legislación vigente. Deberá garantizarse la compatibilidad de la actuación con las limitaciones en cuanto a usos del suelo en la zona del Dominio Público Hidráulico, zona de flujo preferente y zona inundable reguladas en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que también se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

4. El promotor deberá tener plenamente operativo el sistema de depuración de aguas residuales antes del inicio del uso de la vivienda y garantizar su adecuado mantenimiento durante toda la vida útil del proyecto, de manera que los efluentes cumplan en todo momento con los parámetros mínimos de vertido señalados por el estamento competente.

5. Se procurará una adecuada integración paisajística del edificio y de las instalaciones asociadas en el entorno, valorando específicamente con anterioridad al inicio de la ejecución la solución final adoptada y los acabados previstos, y garantizando que las características externas de la edificación se ajusten a las tipologías tradicionales. Asimismo, la tipología de luminarias exteriores, cantidad y disposición de las mismas, se procurará minimizando la contaminación lumínica de la zona.

6. El promotor deberá comunicar al Servicio Provincial de Huesca 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 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.

7. Se procurará una adecuada integración paisajística del edificio y de las instalaciones asociadas en el entorno, asegurando la compatibilidad y adecuación del proyecto a lo establecido al respecto en los objetivos y estrategias de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés y de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA).

8. Durante la realización de las obras proyectadas, se deberá respetar al máximo la vegetación natural existente, realizando un jalonamiento en el perímetro de la zona de obras colindante con vegetación natural. Las conducciones vinculadas a los suministros eléctricos y de agua deberán procurarse de forma soterrada, garantizándose que no se alterará hidrológica ni morfológicamente el entorno y preservando la escorrentía superficial de la zona de estudio. Al finalizar las obras, todas las zonas de vegetación natural afectadas o dañadas por las obras o el tránsito de vehículos o maquinaria, etc, deberán de ser restauradas a su estado original.

9. 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, así como aquellas otras que puedan indicar los estamentos competentes en la materia (protección civil). En relación con la vulnerabilidad del proyecto frente a otros riesgos y accidentes graves, en caso de ocurrencia, tanto en ejecución como en funcionamiento, se atenderá a los planes y protocolos establecidos en materia de protección civil y/o a las instrucciones que se indiquen desde la autoridad competente en la gestión de la emergencia. En todo caso el promotor deberá asumir los riesgos y consecuencias de establecer la vivienda en una zona sujeta a riesgos naturales, así como las limitaciones o condiciones que ello pueda comportar al desarrollo del proyecto.

10. Se tomarán las medidas oportunas para evitar vertidos (aceites, combustibles, etc) en el entorno. Se evitará que el cemento sin fraguar u otras sustancias contaminantes entren contacto con las aguas circulantes. No se llevarán a cabo labores de mantenimiento de maquinaria ni en la zona de actuación ni en las inmediaciones, debiendo realizarse en zonas habilitadas a tal efecto existentes. El emplazamiento de acopios, instalaciones auxiliares, maquinaria, etc. se realizará sobre espacios abiertos, sin vegetación natural, y alejados de cauce.

11. Todos los residuos procedentes de las obras de rehabilitación y ampliación de la edificación existente, 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.

12. Si en el transcurso de la ejecución de las obras se localizara algún resto arqueológico o paleontológico, deberá comunicarse el hallazgo al Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural, quien arbitrará las medidas necesarias para el correcto tratamiento de los restos (Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, artículo 69).

13. El promotor deberá velar por la rigurosa aplicación de las medidas preventivas y correctoras incorporadas en el documento ambiental, siempre y cuando no sean contradictorias con las de la presente Resolución, debiéndose desarrollar un programa de vigilancia ambiental que incluya las determinaciones que se indican. Asimismo, deberá garantizar el mantenimiento y adaptación del entorno de la edificación a los cambios ambientales que pueda experimentar la zona, con el objeto de prevenir posibles riesgos derivados de la fase de construcción y de uso residencial de la edificación, en un entorno con valores ambientales sensibles.

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, 23 de noviembre de 2023.

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