



III. Otras Disposiciones y Acuerdos

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 11 de abril de 2025, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto de vivienda unifamiliar en el polígono 10, parcela 125, en el término municipal de Cretas (Teruel), promovido por María Eulalia Pérez de Lucía Pertegaz.

Número de Expediente: INAGA/500201/01/2024/02328.

La actuación proyectada se enmarcaría en los supuestos establecidos en el anexo II de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, grupo 7, proyectos de infraestructuras, epígrafe 7.8: "Nuevas edificaciones aisladas o rehabilitación de edificios para nuevos usos residenciales o de alojamiento turístico, en zonas no urbanas ni periurbanas ubicadas en zonas ambientalmente sensibles". No obstante, tal y como recoge el artículo 23, apartado 1.c): "1. Deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental ordinaria los siguientes proyectos que se pretendan llevar a cabo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Aragón: (...) c) Los proyectos incluidos en el apartado 2, cuando así lo decida el órgano ambiental o lo solicite el promotor". El promotor indica que, dada la ubicación del proyecto y el riesgo de incendio, el proyecto se tramita mediante el procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria.

1. Tramitación, consultas e información pública.

Mediante anuncio publicado en el "Boletín Oficial de la Provincia de Teruel", número 45, de 4 de marzo de 2024, el Ayuntamiento de Cretas publicó anuncio de información pública del trámite de procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de vivienda unifamiliar en polígono 10, parcela 125, del término municipal de Cretas (Teruel). El Ayuntamiento remite certificado fechado el 5 de abril de 2024 en el que se expone que durante el plazo de la información pública no se presentaron alegaciones. Igualmente se ha llevado a cabo un proceso de consulta a diversos organismos. En el EslA se indica que se consultó al Departamento de Educación, Cultura y Deporte, Dirección General de Medio Natural, y Gestión Forestal y Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Teruel.

Se han pronunciado en el citado trámite:

- Dirección General de Interior y Protección Civil remite informe relativo al proyecto de referencia, en el que se indica que, respecto a las competencias de este Servicio



de Seguridad y Protección Civil, se analiza el emplazamiento y alcance del proyecto de construcción de la vivienda en la parcela 125, del polígono 10 del municipio de Cretas, aunque éste no se enmarca en los supuestos contemplados en el artículo 19. Ordenación del territorio y urbanismo de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencia de Aragón, puesto que la actuación que se describe no implica la necesidad de modificaciones, alteración o nueva redacción del planeamiento urbanístico vigente.

En cuanto a incendios forestales, la parcela en cuestión se localiza principalmente en zonas clasificadas como tipo 3 (caracterizadas por su alto peligro e importancia media o bien por su peligro medio y su importancia de protección media o alta.) y tipo 6 (zona caracterizada por su alto peligro e importancia baja de protección baja, de interfaz agrícola forestal, es decir, superficies agrícolas colindantes con masas forestales de alto riesgo del tipo 2, 3 o 4); perimetralmente rodeada por terreno clasificado como 3 y 6; según la Orden DRS/1521/2017, de 17 de julio, por la que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo de incendio forestal y se declaran zonas de alto y de medio riesgo de incendio forestal. Es por ello necesario establecer labores de mantenimiento de limpieza de la zona perimetral a la parcela haciendo la función de cortafuegos para que, en caso de incendio, éste no se propague en el interior de esta, pudiendo alcanzar la edificación. Asimismo, no se considera aceptable la instalación en el exterior de una chimenea y/o barbacoa. Dada la presencia de parcelas agrícolas en las proximidades, se deberán extremar las medidas de prevención en las labores agrícolas y en el manejo de maquinaria, especialmente en época estival. Se identifica la zona con valores de susceptibilidad media - alta de vientos fuertes. No obstante, rachas de vientos fuertes podrían propagar un posible incendio forestal. No se han identificado otros riesgos de tipo natural o tecnológico significativos que puedan verse incrementados por la actuación propuesta. En conclusión, se consideran adecuadas todas las medidas de prevención y correctoras definidas en la documentación aportada.

- Dirección General de Medio Natural, Caza y Pesca, remite los datos disponibles en la Sección del Banco de Datos de la Biodiversidad de Aragón al objeto de que sea utilizada como inventario del área.

- Dirección General de Patrimonio Cultural, analizada la documentación aportada y examinada el área afectada por el proyecto mencionado se comunica en materia de Patrimonio Cultural que consultados los datos existentes en la Carta Paleontológica de Aragón y el ámbito de actuación, no se conoce actualmente patrimonio paleontológico que se pueda ver afectado por este proyecto en cuestión, no siendo necesaria la adopción de medidas concretas en materia paleontológica. Consultados los datos existentes en la Carta Arqueológica de Aragón, se constata que en el entorno inmediato al lugar de construcción de esta vivienda unifamiliar



no se conoce en la actualidad ningún yacimiento arqueológico; no se considera necesario establecer medidas concretas en materia de arqueología. Sin embargo, el término municipal de Cretas tiene una alta potencialidad arqueológica y por ello deberá tenerse en cuenta en relación a posibles intervenciones de obras asociadas al proyecto que nos ocupa (red de agua, movimientos de tierras, construcción de camino de acceso, etc.). Se indica que, no obstante, si en el transcurso de los trabajos se produjera el hallazgo de restos paleontológicos y/o arqueológicos deberá comunicarse de forma inmediata a la Dirección General de Patrimonio Cultural para su correcta documentación y tratamiento (Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, artículo 69).

- Servicio Provincial de Teruel - Subdirección de Medio Ambiente, informa respecto al dominio público forestal y pecuario que, el proyecto de referencia no afecta a montes propios de la Comunidad Autónoma de Aragón, ni consorciados ni a montes de utilidad pública y tampoco a vías pecuarias.

En relación con los incendios forestales se indica que, la parcela se encuentra clasificada como zona tipo 3 caracterizada por su alto/medio peligro y alta/media importancia de protección, principalmente linderos e islas relícticas de masa forestal, zona tipo 4 caracterizada por su bajo peligro y alta importancia de protección y zonas de tipo 6 por su alto peligro, y baja importancia de protección, que es donde se pretende construir la vivienda. Por lo tanto, nos encontramos en un entorno potencialmente susceptible de sufrir incendios forestales de ciertas dimensiones y de altas intensidades, que pueden afectar a infraestructuras, inmersas en él.

Destaca que, en el entorno de la zona, dentro del término municipal de Cretas, donde se pretende realizar la construcción, durante la campaña 2022, se ha producido un incendio forestal, como consecuencia de un rayo. De acuerdo con el estudio de incendios históricos en la comunidad autónoma aragonesa, en el año 2009, a escasos 6 kilómetros al suroeste, el 20 de julio, se produjo un incendio forestal que terminó calcinando alrededor de 1.000 hectáreas, en el municipio vecino de Horta de Sant Joan.

De acuerdo con los patrones de incendios se identifican los incendios de viento de abril a septiembre, principalmente con vientos del sureste, oeste y noroeste. En este caso, un gran incendio consolidado, que avance por las zonas forestales y parcelas agrícolas próximas puede comprometer seriamente la seguridad de la construcción. En el caso de los incendios de viento o convectivos en días de verano con entrada de masa continental del norte de África que en la zona puede generar viento fuerte y seco del sur o suroeste, un gran incendio consolidado, que avance por las zonas forestales puede comprometer la seguridad de la construcción. Por todo lo expuesto anteriormente se considera que el emplazamiento de la



infraestructura, en las actuales condiciones, presenta un riesgo elevado de ser afectada, ante la producción de un eventual incendio forestal.

A tenor de lo dispuesto en el Plan de Defensa contra Incendios Forestales del Matarraña, redactado en el año 2019 y aprobado inicialmente por Resolución de 12 de abril de 2019 del Director General de Gestión Forestal, Caza y Pesca, la construcción en un medio forestal supone la introducción de un elemento vulnerable que en aquellos terrenos incluidos o a menos de 100 m de zonas tipo 2 y 3 presentan una peligrosidad alta, de que las persona y los bienes sean afectados por llamas o el calor de forma directa, además de por la columna de humo, ante la producción de un eventual incendio forestal.

Se recomienda que el municipio disponga de un Plan de actuación de ámbito local de emergencias por incendios forestales y el propietario implemente y cumpla un Plan de autoprotección por riesgo de incendios forestales, de los establecidos en el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales (PROCINFO) aprobado por Decreto 167/2018, de 9 de octubre, del Gobierno de Aragón y que, en el período comprendido, durante los meses de mayo a octubre, los titulares y/o usuarios de la instalación se informen del nivel de alerta de peligro de incendios forestales en Aragón que diariamente publica el Gobierno de Aragón en la web del Departamento de Medio Ambiente y Turismo y estén vigilantes ante cualquier incendio que pueda originarse en los alrededores.

Con relación a la flora y fauna se indica que, el proyecto se encuentra dentro del ámbito de protección del águila azor-perdicera pero fuera del área crítica de la especie, por las características del terreno en donde se planea la ejecución y su carácter antrópico, no se prevén afecciones a esta y otras especies similares. Se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Plan de recuperación del cangrejo de río, pero alejada de cualquier cauce en donde se pudiera localizar la especie. No se dan Hábitats de Interés Comunitario en la parcela objeto del proyecto, al ser predominantemente zona de cultivo y no se encuentra dentro de los límites de ZEC ni ZEPA. El estudio de impacto ambiental deberá contener la relación individual de especies catalogadas que puedan verse afectadas por el proyecto, así como de sus áreas de nidificación o campeo si también se ven afectadas. En estos casos, se realizará una valoración pormenorizada de las posibles afecciones a estas especies, y las medidas propuestas para evitarlas. En el caso de que no se pudieran evitar, se deben de proponer medidas paliativas y en caso de ser necesario, medidas compensatorias reales evaluadas económicamente. En la fase de ejecución del proyecto, se procurará la salvaguarda de toda especie de fauna que se localice de forma accidental. El estudio deberá incluir también un programa de vigilancia ambiental.



- Confederación Hidrográfica del Ebro, describe el proyecto y analiza la documentación aportada. En cuanto a la susceptibilidad del riesgo de inundación, en la parcela de estudio es baja, de acuerdo con los datos de la Infraestructura de Datos Espaciales. En conclusión, y en lo que respecta a las competencias de este Organismo, tanto desde el punto de vista medioambiental como de las funciones que tiene atribuidas esta Confederación, se considera que, analizada la documentación presentada, los efectos previsibles del proyecto de referencia, siempre y cuando se lleven a cabo todas aquellas medidas preventivas y correctoras que sean necesarias, tendentes a minimizar la posible afección en la zona objeto de la actuación propuesta y su entorno, garantizando que no se alterará significativamente la dinámica hidrológica de la zona de actuación y protegiendo, en todo momento, el medio hídrico de las zonas afectadas, tanto de carácter superficial como subterráneo, impidiendo su contaminación o degradación. En cuanto al abastecimiento de agua, en caso de contemplar, a futuro, la posibilidad de captar aguas del dominio público hidráulico, se advierte al promotor que, de darse dicha circunstancia, deberá solicitar la pertinente concesión al Área de Gestión del Dominio Público Hidráulico de esta Confederación Hidrográfica del Ebro, la cual tramitará y determinará la viabilidad de la misma.

En caso de pretender 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.

En cuanto al vertido de aguas se refiere, en la documentación aportada por el promotor, éste indica que prevé gestionar las aguas residuales mediante un sistema de fosa séptica estanca en la que se recogerán las aguas residuales y éstas se gestionarán correctamente mediante un gestor autorizado. En este sentido se recuerda al promotor que, de acuerdo con el artículo 97 del texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA) queda prohibida, con carácter general, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100, toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico. A su vez, de acuerdo con el artículo 100 del TRLA, queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa, a tramitar de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en relación con el asunto de referencia indica que en sesión celebrada el 30 de abril de 2024, el Consejo Provincial de Urbanismo, acordó: informar favorablemente el aspecto urbanístico sobre este proyecto, condicionado a la obtención del informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Interior y Emergencias, de acuerdo



con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón (derogada por la Ley 4/2024, de 28 de junio, del Sistema de Protección Civil y Gestión de Emergencias de Aragón), dado que la actuación se encuentra en zona de riesgo forestal, de acuerdo con la Orden DRS/1521/2017, por lo que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo forestal y de la autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro, por vertidos, conforme al artículo 19 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.

No constan otros informes o alegaciones en el expediente.

Una vez transcurrido el período de información pública, en el marco de aprobación del procedimiento sustantivo, el Ayuntamiento de Cretas, conforme al artículo 32 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, remite al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental el expediente completo, recibido con fecha 1 de marzo de 2024.

2. Descripción del proyecto y ubicación.

Paraje "Vall de Arnés", en el polígono 10, parcela 125, de la localidad de Cretas, en la Comarca del Matarraña, provincia de Teruel, a una distancia aproximada de 2,10 km al sureste del casco urbano de Cretas. La parcela que tiene una superficie de 13,51 ha, está clasificada, según el planeamiento urbanístico vigente, como suelo no urbanizable genérico rural de secano. Coordenadas aproximadas UTM 30T (ETRS89): 772.412/4.534.263.

El objeto del proyecto es la construcción de una vivienda unifamiliar aislada como residencia de temporada, sostenible, autosuficiente y adaptada a la topografía del entorno. La edificación tendrá una única planta, contará con una superficie construida de 241,30 m². El proyecto también incluye la construcción de una pequeña balsa para riego, que será alimentada gracias a las aguas pluviales de las cubiertas o mediante el depósito de agua de la vivienda. Se ejecutarán muros o taludes según sea conveniente, así como una terraza ajardinada, en fases posteriores. La vivienda se dividirá en tres zonas; zona de día (salón comedor), zona de noche (1 habitación suite y 3 dormitorios dobles) y zona de aguas (cocina, zona de servicio, 1 baño suite y 2 baños).

Además, se proyecta la adecuación de los accesos de la parcela y como medida de mejora del paisaje e integración visual, plantaciones con especies autóctonas en el entorno de la vivienda.



El acceso se produce desde la salida este del núcleo de Cretas, tomando la bifurcación de la derecha por la carretera TE-V-33303, para así tomar la carretera secundaria Cretas – Arnés y posteriormente un camino rural, en perfecto estado de conservación para cualquier tipo de vehículo.

El suministro de energía eléctrica se prevé mediante la instalación de paneles solares fotovoltaicos. El sistema contará con un generador eléctrico de apoyo para los días y momentos de carga insuficientes. Este se emplazará junto al sistema fotovoltaico. El abastecimiento de agua se realizará a partir de camión cisterna y almacenaje en depósito de agua. El agua para uso de boca será embotellada. El volumen diario de agua, considerando una dotación de 80 litros por persona (se estima ocupación máxima de cuatro personas) y día, será de 320 l/día, es decir, 116,8 m³/año. Las aguas pluviales de las cubiertas serán llevadas a una balsa exterior y serán utilizadas para el riego. Esta balsa, tendrá una profundidad de 1,20 metros y una forma rectangular. Además, dispondrá de un sistema de tratamiento de sus aguas sin cloro. Contará con un aliviadero, para que así el agua se infiltre en el terreno, en caso de llenado total. El saneamiento de las aguas residuales se contempla mediante fosa séptica estanca con capacidad de almacenamiento de 15 m³, estará provista de boca de entrada, filtro de aireación y boca de registro de vaciado. Las aguas residuales serán evacuadas y tratadas por medio de un gestor autorizado homologado, no realizando vertido alguno sobre la parcela. Los residuos asimilables a urbanos serán almacenados en la parcela hasta su traslado periódico a puntos de vertido/punto limpio municipal.

El volumen previsto para el movimiento de tierras será aproximadamente 950 m³, correspondientes a la excavación para el enterramiento de la vivienda y cimentación de la nueva edificación. Las tierras se prevé reutilizarlas en el acondicionamiento del nuevo camino privado de acceso, así como en la propia parcela.

3. Alternativas estudiadas.

Las alternativas se han basado en la ubicación de la vivienda, en el diseño de servicios y suministros, y en los materiales de construcción. El promotor dispone de una parcela rústica en la localidad de Cretas. Se estudian dos opciones de localización: 1. Búsqueda de parcela urbana dentro del núcleo de Cretas y 2. Viabilidad de la parcela rústica en propiedad. No se han encontrado parcelas que cumplan las expectativas tanto económicas como de asoleamiento y superficie del promotor dentro del núcleo de Cretas por lo que se descarta la búsqueda de nuevos emplazamientos rústicos en la zona, al disponer de una parcela en propiedad. Con respecto a la tipología arquitectónica, se estudia la opción de llevar a cabo la construcción del edificio mediante una arquitectura moderna, con materiales como el acero, hormigón, vidrio, así como la aplicación de las



tecnologías asociadas, que ofreciesen otro enfoque al edificio y la opción de realizar una construcción fomentando la integración de la infraestructura en el entorno, respetando la topografía y el arbolado existente, trabajando la volumetría, los materiales y sus texturas y cuidando la elección de los materiales (fachadas de piedra local y colores ocres). Se opta por llevar a cabo una construcción mediante tipología tradicional.

Una vez definida la ubicación y la tipología de construcción se plantea la alternativa 0 que supone no ejecutar ninguna actuación, descartada al no cumplir con las expectativas del promotor. La alternativa A de Sistema de calefacción propone la alternativa A1 sistema de calefacción mediante aerotermia y alternativa A2 sistema de calefacción mediante caldera de gasoil. La alternativa B de suministro eléctrico, propone la alternativa B1 de conexión a la red eléctrica y la alternativa B2 de instalación de paneles solares. La alternativa C de depuración de las aguas residuales contempla la alternativa C1 de instalación de una estación depuradora de aguas residuales con vertido por infiltración en el terreno y la alternativa C2 de instalación de fosa séptica estanca gestionada por gestor autorizado. Tras realizar el análisis ambiental, económico y social se opta por las alternativas A1. Sistema de calefacción mediante aerotermia, B2. Instalación de paneles solares fotovoltaicos y C2. Instalación de fosa séptica estanca gestionada por gestor autorizado.

4. Análisis del estudio de impacto ambiental.

El estudio de impacto ambiental incluye una descripción del medio, que detalla aspectos como el clima, cambio climático, calidad lumínica y sonora, calidad del aire, geología, geomorfología y litología, hidrología superficial y subterránea, suelo, usos y aprovechamientos, paisaje, fauna y vegetación, espacios de interés (vías pecuarias, montes de utilidad pública y cotos de caza), patrimonio cultural y medio socioeconómico. Como figuras de protección se indica que la parcela objeto de actuación se enmarca en ámbito del Plan de recuperación del águila azor perdicera y que dentro de la parcela de estudio se encuentran los hábitats 6220, Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de Thero-Brachypodietea y 9540, Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos, incluidos los de *Pinus mugo* y *Pinus leucodermis*. El proyecto no se incluye en ningún espacio natural protegido ni espacio perteneciente a la Red Natura 2000.

Con respecto a los riesgos naturales, se considera que, por incendios forestales, la ubicación de la edificación está clasificada mayormente como Tipo 6 Alto peligro y baja importancia de protección, siendo estas las zonas de cultivos. Las zonas de matorral y arbolado se clasifican como Tipo 3 Alto/medio peligro y baja importancia de protección. Por ello, se adoptarán medidas preventivas y correctoras con el fin prevenir posibles incendios forestales. En relación con el riesgo por sequía, la zona tiene riesgo medio; por inundación, la susceptibilidad es baja y el



riesgo sísmico no existe. La susceptibilidad es muy baja por colapsos; baja/ muy baja por deslizamientos; baja/ alta, por inundación; media por erosión; alta por vientos; moderada/ alta por incendios y sin riesgo por aluviales, aludes, transporte de mercancías peligrosas (carretera y ferrocarril), accidente en gaseoductos y oleoductos, riesgo químico y riesgo radiológico – nuclear. Tras el análisis de las amenazas internas y externas del proyecto se extrae que el mayor riesgo que se producirá durante el funcionamiento de la actividad son el riesgo de incendio y el riesgo por vientos fuertes. Se ha elaborado un Plan de autoprotección con el fin de prevenir y minimizar el riesgo de incendio y se recogen medidas preventivas y correctoras para el riesgo por vientos fuertes.

El estudio de impacto ambiental incluye la identificación y valoración de impactos sobre los diferentes factores del medio y en las distintas fases del proyecto. En fase de construcción se consideran moderados los impactos por vertidos, movimientos de tierras, retirada del suelo vegetal, compactación, potencial riesgo de incendio, afección a especies protegidas, consumo de combustible y efecto acumulativo y sinérgico, siendo el resto compatibles. En fase residencial, será moderados los impactos por ruidos y vibraciones, afección a cursos fluviales y suelo por aguas residuales, impacto visual, potencial riesgo de incendio, alteración permanente de hábitats, vegetación y flora, afección a especies y espacios protegidos y efecto acumulativo y sinérgico, siendo el resto compatibles, concretamente por emisiones atmosféricas, ocupación y cambio de uso del suelo, alteración permanente a la fauna, consumo de agua y residuos. En la fase de desmantelamiento se valoran como moderados los impactos sobre el suelo, vertidos, afección a especies y espacios protegidos, consumo de combustible, riesgo de incendio y efectos acumulativos y sinérgicos. Con respecto a la afección a la Red Natura 2000 se indica que el proyecto no afecta directa ni indirectamente a ninguna figura perteneciente a la Red Natura 2000.

A efectos de evaluar adecuadamente los efectos acumulativos y sinérgicos del proyecto, se han analizado los proyectos ejecutados o en desarrollo de iniciativas similares en el término municipal de Cretas y/o en el área de influencia de 20 km del proyecto. Se han detectado siete proyectos de viviendas de uso residencial, turístico y camping o rehabilitación de masías para uso residencial a una distancia de entre 5 y 12 km. Se considera, por tanto, que el desarrollo del proyecto tiene un efecto acumulativo y sinérgico resultante de la presencia de varios proyectos similares en su zona de influencia, considerándolos impactos moderados y siendo necesaria la adopción de medidas preventivas y correctoras que sean considerados como compatibles. Actualmente en la zona existe una proliferación de proyectos consistentes en la recuperación de viejas masías abandonadas para rehabilitarlas y dotarlas de un uso residencial o turístico. La presencia de este tipo de edificaciones aisladas de uso residencial produce los siguientes impactos



ambientales: incremento del riesgo de incendio, impacto visual y paisajístico por la presencia de elementos antrópicos y efecto acumulativo sobre el paisaje tradicional.

Se incluyen una serie de medidas preventivas y correctoras en las diferentes fases del proyecto; entre ellas se incluye el adecuado mantenimiento de maquinaria y vehículos de obra; la limitación de la velocidad; la delimitación de la zona de obras; el jalonamiento de la zona; la revisión periódica de los elementos que puedan causar contaminación del suelo tal y como la fosa séptica; la restauración de las zonas dañadas por el tránsito de maquinaria, la devolución del uso de suelo a su uso original (agrícola); la disponibilidad de superficies para almacenar materiales; la reducción de la ocupación del terreno; la preservación de las formaciones vegetales de la parcela; el mantenimiento de la calidad acústica; la instalación de extintores en el interior de la vivienda; la realización de las actuaciones de desmantelamiento fuera del periodo de reproducción y cría del águila azor perdicera, la realización de inspecciones periódicas para detectar la afección sobre especies y formaciones de interés; la restauración de las superficies alteradas o gestionar adecuadamente los residuos generados. Con la implantación de las medidas preventivas/correctoras, se reduce el efecto de este proyecto sobre el medio en que se ubica. Se minimiza la fragmentación del hábitat del águila azor perdicera y los hábitats de interés comunitario; se minimiza el consumo de recursos y disminuye el riesgo de incendio (puesto que se facilita la gestión de este riesgo).

Se propone un programa de vigilancia ambiental para realizar el control y seguimiento de las medidas propuestas y garantizar que se cumple con los objetivos previstos y con la integración ambiental de la vivienda proyectada. El objetivo prioritario del programa de vigilancia coincidirá con los objetivos de conservación de las especies amenazadas presentes, como el águila-azor perdicera, la preservación del patrimonio territorial y paisajístico de la zona.

Para poder garantizar el cumplimiento de las medidas y su adecuado funcionamiento se establecen una serie de parámetros de control y umbrales aceptables entre los que se incluyen: ubicación de las áreas auxiliares, separación de residuos, formación de los trabajadores en dos sesiones, ausencia o presencia de elementos de obra, control de presencia de roderas, detección de nubes de polvo y acumulación de partículas, entre otros.

Se justifica el cumplimiento de los parámetros de la actuación con lo especificado en las normas subsidiarias del municipio de Cretas, en las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña y en el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.



El estudio de impacto ambiental incluye un documento en el que se incorporan las respuestas recibidas durante el proceso de consultas. La descripción del proyecto contempla la localización y accesos, características generales, condicionantes del terreno, características geotécnicas del terreno, actuaciones de obra, dimensiones y tamaño, distribución, etc. Incluye también las soluciones de suministros y vertido, así como otras actuaciones anexas. Se describe el acceso hasta la zona de actuación, las soluciones constructivas y las de abastecimiento de luz y agua y depuración de agua.

El estudio de impacto ambiental incluye el anejo 4 relativo al "Estudio de evaluación paisajística". Se analizan las unidades de paisaje y los tipos de paisaje, se analiza la visibilidad, y se realiza una valoración técnica y social del paisaje. Se indica que el promedio entre los valores de fragilidad (2) y calidad (6) del paisaje, hacen que la aptitud de la zona de estudio sea alta (capacidad media de acoger actividades). Por ello, tras la valoración de los diferentes aspectos del paisaje en la zona de estudio, se concluye que el ámbito de actuación tiene aptitud para acoger el proyecto.

Como anejo 5 se incluye el "Plan de autoprotección" en el que se pretende analizar el riesgo de incendio en la zona de estudio, conocer las instalaciones y la actividad desarrollada, los medios de protección disponibles y las necesidades que deban ser atendidas prioritariamente, evitar causas de origen de las emergencias, establecer las medidas de prevención y contención necesarias para evitar o reducir los efectos del riesgo de incendios, establecer labores de prevención, vigilancia y detección, valorar y planificar los dispositivos de intervención necesarios, organizar los medios humanos y materiales disponibles, hasta la llegada e intervención de los Servicios Públicos para asegurar una primera respuesta ante una situación de emergencia derivada de un incendio forestal, facilitar las tareas de extinción por los servicios públicos, tener informados a los ocupantes de la vivienda sobre cómo actuar ante una emergencia, garantizar la posible evacuación o confinamiento de las personas ocupantes de las instalaciones o edificaciones afectadas y establecer sistemas de comunicación con las ayudas exteriores (bomberos, ambulancias, policía, etc.).

Se incluyen una serie de medidas de prevención contra incendios entre las que se incluye la mejora del acceso a la vivienda, crear zona de seguridad comprendida entre el camino de acceso y la vivienda, para evitar propagaciones procedentes de linderos del camino, consistente en clara de arbolado hasta no dejar tangencia de copas, poda alta del arbolado restante, desbroce de matorral y eliminación mecánica de los residuos generados; mantener la faja perimetral de seguridad de 3 metros, medidos desde el exterior de la vivienda, de eliminación de vegetación y otra faja perimetral de 25 m mediante una clara de arbolado hasta no dejar tangencia de copas, poda alta del arbolado restante, desbroce de matorral y eliminación mecánica de los residuos generados; realizar tratamiento silvícola del



resto de la zona arbolada, no plantar especies inflamables o limpiar las cubiertas y canales de acículas muertas y otros materiales que puedan arder, entre otras.

Con respecto al riesgo de inundación se incluyen una serie de medias preventivas como revisar el estado de los taludes de los bancales, mantenimiento de la cubierta vegetal, aislar conexiones de equipos y suministros, etc. También se incluye un Plan de evacuación ante riesgo de inundaciones, medidas de autoprotección a adoptar en caso de emergencia por lluvias intensas. Por riesgo de deslizamientos no se ha establecido un Plan de prevención ni un Plan de evacuación y por erosión se indica que se realizará un acondicionamiento del camino hasta la ubicación de la vivienda y un mantenimiento del camino de acceso a la parcela que se irá realizando periódicamente, evitando deslizamientos de tierra, escorrentías y otras formas de erosión gravitacional.

Una vez analizado el estudio de impacto ambiental, se considera que se recogen los contenidos establecidos en el artículo 27 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección ambiental de Aragón.

5. Descripción del medio y catalogación del espacio.

Ubicación.

Mosaico campos de cultivos, almendros, viñedos y olivos principalmente, con ribazos e islas de vegetación forestal, compuestas por pinar de pino carrasco (*Pinus halepensis*), con sotobosque de coscoja (*Quercus coccifera*), romero (*Rosmarinus officinalis*) y tomillo (*Thymus* sp). La vegetación natural presente en la parcela se identifica, en alguna superficie, con las comunidades vegetales del hábitat de interés comunitario 6220 "Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea". Topográficamente, la parcela se encuentra en la parte media-baja de una ladera con exposición sureste

En cuanto a la red hidrográfica, la zona de estudio se enmarca en la margen derecha del río Matarraña, a escasos 1.000 m de su cauce, sin embargo, el entorno más inmediato no cuenta con una red de drenaje bien definida.

Entre la avifauna, el entorno se caracteriza por ser zona de campeo de águila azor perdicera, incluida en el Catálogo de Especies Amenazadas de Aragón como "en peligro de extinción", águila real y buitre leonado. Además, es probable la presencia de especies como alondra común, jilguero, verderón o verdecillo, incluidas en el Listado Aragonés de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.



Aspectos singulares.

- La parcela se localiza en el ámbito del Decreto 60/2023, de 19 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el cangrejo de río ibérico (*Austropotamobius pallipes*) y se aprueba un nuevo Plan de recuperación. No se tiene constancia de la existencia de poblaciones de esta especie en cauces próximos a la actuación.

- 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 (*Hieraetaetus fasciatus*) y se aprueba el Plan de recuperación, sin afectar a áreas críticas para la especie.

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

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

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

6. Afecciones ambientales y su valoración.

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



Conforme a la descripción otorgada en la información facilitada por el promotor, la actuación se encuentra contemplada en los supuestos de autorización en suelo no urbanizable genérico regulados en el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, siendo también de conformidad con las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña, debiéndose disponer en cualquier caso de los correspondientes informes y/o autorizaciones. En el diagnóstico de las Directrices Parciales, se aboga para que los nuevos crecimientos y desarrollos urbanos consigan fortalecer la actual estructura urbana, con objeto de lograr un entorno urbano de calidad ambiental y bien equipado, en el marco de un desarrollo urbanístico sostenible, para lo cual deberán reforzarse los principales núcleos de población y evitar la dispersión urbana, proteger el entorno medioambiental y potenciar y diversificar la actividad económica 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. Concretamente, 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, 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.

Según reconoce, el propio estudio de impacto ambiental, existen un total de 7 proyectos con iniciativas similares al que es objeto de estudio, ubicándose el más próximo a 5,1 km. Sin embargo, se considera que los efectos acumulativos y sinérgicos resultantes de la presencia de varios proyectos similares en la zona de influencia del proyecto, tienen un carácter moderado, aportándose una serie de medidas preventivas y correctoras para hacer el impacto compatible.

Es de mencionar a este respecto que existen varios proyectos similares próximos al entorno de la actuación y que han sido objeto de evaluación ambiental simplificada u ordinaria constando en este Instituto diversos pronunciamientos, concretamente, en la parcela 70 del polígono 8 (Número de Expediente: INAGA/500201/01/2018/09277), parcelas 165 y 166 del polígono 11 (Número de Expediente: INAGA/500201/01/2018/09936) o parcela 153 del polígono 13 (Número de Expediente: INAGA/500201/01/2018/06396). También se aprecian otras construcciones y viviendas ya realizadas en el entorno próximo o en tramitación, si bien todas ellas están situadas a una distancia inferior a los 2 km respecto a la edificación pretendida. Cabe mencionar que el estudio de impacto ambiental no plantea medidas concretas para paliar los impactos acumulativos y sinérgicos y que, en este sentido, se incrementará el uso y frecuentación del territorio, así como



la rarefacción del medio, comportando la actuación prevista un incremento del riesgo de incendios en la zona.

La ocupación del suelo debido a la propia edificación no se prevé elevada, así como los movimientos de tierra asociados. En cualquier caso, el EsIA no cuantifica el área total de afección ni, por lo tanto, la pérdida de suelo natural derivada de la ejecución del proyecto. No obstante, los elementos adyacentes a la misma comportarán mayor remoción, al suponer el necesario emplazamiento de los elementos previstos para la satisfacción de los servicios asociados (abastecimiento de luz, saneamiento, etc.)

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

Respecto a las afecciones sobre la vegetación natural presente en la parcela, los elementos del proyecto se sitúan sobre una parte agrícola de la misma en la que no se identifica presencia de vegetación natural de interés, por lo que las afecciones no se consideran significativas, siempre y cuando se eviten afecciones a la vegetación natural que se encuentra en la parcela y que se identifica con las comunidades vegetales del HIC 6220. La aplicación de los preceptos contemplados para la prevención de incendios que comportan la discontinuidad de combustible forestal en la zona que, debe permanecer libre de vegetación herbácea y matorral, así como de materiales combustibles y vegetación seca, puede conllevar afecciones sobre los recintos conformados por ribazos e islas de vegetación forestal. Asimismo, la creación y/o acondicionamiento de vía de acceso y de evacuación, y la aplicación del programa de actuaciones preventivas y de mantenimiento, comportan una transformación del entorno con incidencia sobre la vegetación natural de la zona.

El proyecto en su globalidad no supone alteración significativa del hábitat de especies protegidas, si bien es previsible que se produzcan molestias sobre la fauna en la fase de ejecución de las obras y durante la fase de explotación. En caso de prever la realización de tendido eléctrico de abastecimiento a partir de la red pública, pueden producirse afecciones sobre la avifauna debiéndose tener en



cuenta, en cualquier caso, los preceptos del Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas con objeto de proteger la avifauna, y del Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, para minimizar dicha afección. Con respecto al ámbito del Plan de recuperación del cangrejo de río ibérico la actuación se considera compatible con los objetivos de conservación puesto que no se afecta a cauces con presencia de poblaciones, debiéndose extremar en cualquier caso las precauciones para evitar posibles vertidos. En relación con el Plan de recuperación del águila azor perdicera, la actuación se considera también compatible con los objetivos de conservación dado que no se afecta áreas críticas para la especie y dada la distancia a posibles puntos de nidificación.

En relación con el riesgo de incendios forestales, la parte donde se pretende ubicar la vivienda se clasifica como zona tipo 6 caracterizada por su alto peligro y alta importancia de protección, según la Orden DRS/1521/2017, de 17 de julio, por la que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo de incendio forestal y se declaran zonas de alto y de medio riesgo de incendio forestal. En el entorno de la zona, dentro del término municipal de Cretas, donde se pretende realizar la construcción, durante la campaña 2022, se produjo un incendio forestal, como consecuencia de un rayo. De acuerdo con el estudio de incendios históricos en la comunidad autónoma aragonesa, en el año 2009, a escasos 6 kilómetros al suroeste, el 20 de julio, se produjo también un incendio forestal que terminó calcinando alrededor de 1.000 hectáreas, en el municipio vecino de Horta de Sant Joan.

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



riesgo y las consecuencias de establecer la vivienda en una zona de alto riesgo de incendios y de alta dificultad de actuación de los medios de extinción.

En cumplimiento con lo señalado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, modificada por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, y en cumplimiento de las previsiones de la Directiva 2014/52/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, por la que se modifica la Directiva 2011/92/UE, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, se han analizado las afecciones al medio natural existentes por riesgo de accidentes o catástrofes así como la vulnerabilidad del proyecto, efectuando los análisis SIG correspondientes a la susceptibilidad de riesgos y distancias básicas.

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

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

De acuerdo con la información contenida en el Mapa de Paisaje para la Comarca del Matarraña, la parcela está incluida en la Unidad de Paisaje "ME-08 Vall D' Arnes"; calificada con calidad homogeneizada media - baja (4 sobre 10) y fragilidad homogeneizada muy baja (1 sobre 5). El impacto paisajístico final puede variar en función de la ejecución final del proyecto en su conjunto (edificación, infraestructuras asociadas, medidas de prevención de incendios...), así como de las medidas concretas que se establezcan. Al efecto, el EsIA aporta información



discordante respecto al emplazamiento de las placas solares por lo que deberá concretarse la misma garantizando que no se incrementa el impacto paisajístico del proyecto. En consecuencia, y a efectos de no menoscabar los valores del entorno, las medidas propuestas deberán integrarse en un estudio específico acorde con el proyecto de detalle, que garantice la adecuada integración ambiental y paisajística de la totalidad de las instalaciones.

Con fecha 8 de enero de 2025 se notifica el trámite de audiencia a la promotora, a la Comarca de Matarraña, al Ayuntamiento de Cretas y al Consejo Provincial de urbanismo de Teruel, de acuerdo al artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas trasladando el documento base de resolución.

Con fecha de registro INAGA de 27 de enero de 2025, se recibe escrito e informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en el que se indica que en el borrador remitido no aparece recogido el informe del Consejo Provincial de Teruel. Se procede a subsanar y se incorpora dicho informe.

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

Vistos, el estudio de impacto ambiental correspondiente al proyecto de vivienda unifamiliar en el polígono 10 parcela 125, en el término municipal de Cretas (Teruel), promovido por María Eulalia Pérez de Lucía Pertegaz, el expediente administrativo incoado al efecto; la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección ambiental de Aragón; la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por Ley 33/2015, de 21 de septiembre; el Decreto 60/2023, de 19 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el cangrejo de río ibérico (*Austropotamobius pallipes*) y se aprueba un nuevo Plan de recuperación; la Ley 10/2013, de 19 de diciembre, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental; Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón; el 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; el Decreto 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarcal del Matarraña; la Orden DRS/1521/2017, de 17 de julio, por la que



se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo de incendio forestal y se declaran zonas de alto y de medio riesgo de incendio forestal; y demás legislación concordante, se formula la siguiente:

Declaración de impacto ambiental.

A los solos efectos ambientales, el proyecto de vivienda unifamiliar en el polígono 10, parcela 125, en el término municipal de Cretas (Teruel), promovido por María Eulalia Pérez de Lucía Pertegaz, resulta compatible y condicionado al cumplimiento de los siguientes requisitos:

Condicionado de carácter general.

1. El ámbito de aplicación de la presente declaración de impacto ambiental son, única y exclusivamente, las actuaciones descritas en el proyecto de vivienda unifamiliar en el polígono 10, parcela 125, en el término municipal de Cretas (Teruel), y en su estudio de impacto ambiental y se formula exclusivamente contemplando un único uso y destino final de las instalaciones proyectadas: vivienda unifamiliar.
2. Con anterioridad a la ejecución del proyecto se deberán recabar todas las autorizaciones legales exigibles, debiendo ser acorde el proyecto definitivo al planeamiento vigente y cumplir con la legislación aplicable.
3. El promotor comunicará al Servicio Provincial de Teruel del Departamento de Medio Ambiente y Turismo, con un plazo mínimo de antelación de un mes, las fechas previstas para el comienzo de la ejecución del proyecto. Durante la fase ejecutiva, la dirección de obra incorporará a un técnico cualificado como responsable de medio ambiente para supervisar las adecuadas aplicaciones de las medidas preventivas, correctoras y de vigilancia incluidas en el estudio de impacto ambiental, así como en el presente condicionado. Antes del inicio de las obras, se comunicará el nombramiento del técnico responsable de medio ambiente al mencionado Servicio Provincial.
4. De forma previa al inicio de las obras, se informará a los trabajadores de las empresas que puedan intervenir en la ejecución del proyecto sobre las medidas preventivas y correctoras contenidas en el estudio de impacto ambiental y en la presente Resolución, y su responsabilidad en cuanto al cumplimiento de estas.
5. No se realizarán actuaciones o infraestructuras que no hayan sido recogidas en el proyecto. En caso de que el proyecto definitivo comporte cambios que supongan nuevas afecciones no evaluadas sobre las figuras de protección en el



ámbito del proyecto, deberá presentarse nueva documentación ambiental ante el INAGA, a efectos de valorar la necesidad de someter a nueva evaluación tales modificaciones.

6. El promotor deberá velar por la rigurosa aplicación de las medidas y prescripciones incorporadas en el estudio de impacto ambiental, así como en la presente declaración de impacto ambiental. Asimismo, deberá garantizar el mantenimiento y adaptación del entorno de la vivienda a los cambios ambientales que pueda experimentar la zona, con el objeto de prevenir riesgos que se pueden ocasionar durante la fase de construcción y de uso residencial de la vivienda unifamiliar en un entorno de vocación agroforestal.

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

Respecto al relieve, flora, fauna, vegetación.

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

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

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



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

11. Con la salvedad de las actuaciones contempladas en materia de protección frente a incendios forestales, y las que se puedan derivar de los condicionados de la presente Resolución, durante la fase de funcionamiento, el promotor deberá preservar el uso actual en el resto de la parcela, sin diseñar zonas verdes o ajardinadas y sin introducir especies alóctonas, exóticas o invasoras de flora. Particularmente, se garantizará el laboreo periódico - como mínimo anual - de la totalidad de superficie agrícola de la parcela, que garantice discontinuidad de combustible disponible en las zonas adyacentes a la vivienda, y contribuya a su mejor defensa en caso de producirse incendios forestales.

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

12. Dado que la parcela se sitúa en zona de alto riesgo de incendios forestales y en coherencia con lo indicado por la Dirección General de Interior y Protección Civil en respuesta a las consultas efectuadas a las Administraciones públicas afectadas, se deberá tener en consideración el riesgo de incendio forestal, incrementado por localizarse la edificación en un entorno susceptible de rachas de vientos fuertes por lo que el Plan de prevención y protección frente a incendios deberá contener todas las medidas concretas a incorporar al proyecto definitivo, necesarias para garantizar las condiciones de seguridad para las personas y sus bienes, tanto en la realización de las obras como en la fase residencial. Al efecto, se deberán tener en cuenta los siguientes preceptos:

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

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



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

12.4. Asimismo, se dará estricto cumplimiento a los aspectos contenidos en el Documento Básico de Seguridad de Incendios del Código Técnico de la Edificación, y a las especificaciones establecidas en el anexo IX del PROCINFO, particularmente, se deberá garantizar el cumplimiento de los requisitos técnicos de la Sección SI 5 del Código Técnico de la Edificación en relación con las condiciones de accesibilidad de los medios de atención a emergencias en los caminos de acceso a la finca y a la vivienda proyectada, así como la aplicación de las medidas de dicha Sección en relación con la gestión de los terrenos forestales colindantes (separación de zona edificada de la forestal, caminos de acceso y salida...).

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

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

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



15. La balsa de pluviales y sus conducciones, se adaptarán de forma que sean utilizables por los recursos de extinción en caso de ocurrencia de incendio forestal. Asimismo, se contemplará la adecuación de tomas de agua, específicas, para dichos recursos.

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

Respecto a la integración paisajística del proyecto.

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

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

Respecto a la prevención de contaminación y gestión de residuos.

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



antes del inicio del uso de la vivienda y garantizar su adecuado mantenimiento y control de funcionalidad durante toda la vida útil de la misma.

20. Todos los excedentes de obra y cualquier tipo de residuos que se pueda generar y que no puedan ser aprovechados en la propia obra, se deberán retirar de forma inmediata evitando su almacenamiento prolongado en la zona de obra y se gestionarán adecuadamente, según su calificación y codificación. Tras la finalización de las obras el entorno deberá quedar libre de cualquier resto constructivo y en perfectas condiciones de limpieza. Asimismo, los residuos asimilables a urbanos, generados durante la fase de obra o explotación, deberán ser transportados a vertederos autorizados.

Respecto al Patrimonio cultural.

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

Vigilancia y seguimiento ambiental.

22. Se realizará la vigilancia ambiental de acuerdo al Programa de Vigilancia Ambiental incluido en el estudio de impacto ambiental, adaptándolo y ampliándolo a las determinaciones del presente condicionado, de forma que se concrete el seguimiento efectivo de las medidas preventivas y correctoras planteadas, defina responsable, métodos y periodicidad de los controles e informes, así como el método y la forma para la corrección de las desviaciones sobre lo previsto y la detección y corrección de los posibles impactos no previstos en el estudio de impacto ambiental. El Plan de vigilancia ambiental se extenderá cuando menos durante el período de obras y los dos primeros años del uso residencial, procurándose informes mensuales de seguimiento, durante la ejecución de las obras con informe final. En fase de uso residencial, se realizarán informes trimestrales durante dos años con informe final. En la fase de desmantelamiento se realizarán informes trimestrales durante dos años, con informe final. El Programa de Vigilancia Ambiental asegurará el cumplimiento de las medidas contempladas en el estudio de impacto ambiental y en el presente condicionado. El Programa de Vigilancia Ambiental deberá prestar especial atención a las medidas de incendios, a la afección a vegetación natural, restauración y revegetación, ruido y molestias a fauna, integración paisajística, y afecciones a la fauna catalogada como amenazada del entorno.



23. El promotor deberá completar adecuadamente el Programa de Vigilancia Ambiental, recogiendo todas las determinaciones contenidas en la presente declaración de impacto ambiental, incluyendo sus fichas o listados de seguimiento. El Programa de Vigilancia Ambiental definitivo será remitido por el promotor al órgano sustantivo, a efectos de que pueda ejercer las competencias de inspección y control, facilitándose copia del mismo al Servicio Provincial del Departamento de Medio Ambiente y Turismo de Teruel.

Conforme a lo establecido en el artículo 52.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, modificada por la Ley 9/2018, de 6 diciembre, el Programa de vigilancia ambiental y el listado de comprobación se harán públicos en la sede electrónica del órgano sustantivo, comunicándose tal extremo al órgano ambiental. En todo caso el promotor ejecutará todas las actuaciones previstas en el Programa de Vigilancia Ambiental de acuerdo a las especificaciones detalladas en el documento definitivo. De tal ejecución dará cuenta a través de los informes de seguimiento ambiental.

Estos informes de seguimiento ambiental estarán realizados y firmados por el responsable de la vigilancia y se presentarán en formato digital (textos, fotografías y planos en archivos con formato .pdf que no superen los 20 MB, datos y resultados en formato exportable e información georreferenciable en formato shp, huso 30, Datum ETRS89). Dichos informes se remitirán al órgano sustantivo y al Servicio Provincial del Departamento de Medio Ambiente y Turismo de Teruel.

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

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 34.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección ambiental de Aragón, la presente declaración de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera iniciado la ejecución del proyecto en el plazo de cuatro años desde su publicación en el "Boletín Oficial de Aragón".

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



De acuerdo a lo contenido en el artículo 33.4 de Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, la presente Resolución se publicará en el "Boletín Oficial de Aragón".

Zaragoza, 11 de abril de 2025.

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