



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

4 de noviembre de 2025

Número 213

csv: BOA20251104018

III. Otras Disposiciones y Acuerdos

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 6 de octubre de 2025, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se adopta la decisión de no someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de rehabilitación de dos viviendas en el Paraíso Alto, polígono 53, parcelas 423 y 424 del término municipal de Manzanera (Teruel), promovido por Fernando José Feliu Morte. (Número de Expediente: INAGA 500201/01B/2024/04377).

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.

Promotor: Fernando José Feliu Morte.

Proyecto: Rehabilitación de dos viviendas en el Paraíso Alto, polígono 53, parcelas 423 y 424 del término municipal de Manzanera (Teruel).

1. Descripción básica del proyecto y síntesis del documento ambiental.

La actuación se emplaza en el núcleo de edificios del barrio Paraíso Alto del término municipal de Manzanera, en la provincia de Teruel. Concretamente se trata de las parcelas 423 y 424 del polígono 53, clasificadas como suelo no urbanizable especial según el planeamiento vigente. Coordenadas 30UTM (ETRS89) aproximadas del ámbito de actuación: 681.695/4.430.728.

El proyecto consiste en la rehabilitación de dos inmuebles en suelo no urbanizable, considerando tanto la construcción tradicional integrada en el paisaje, como en el conjunto de inmuebles e instalaciones que hay alrededor del barrio Paraíso Alto. El uso de las edificaciones existentes era de vivienda y la superficie actual de la construcción supone 46 m², en la parcela 423 y 26 m², en la parcela 424. Tras las obras, las construcciones contarán con una superficie útil de 84,70 m² en la parcela 423, y de 96,65 m² en la parcela 424.



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

4 de noviembre de 2025

Número 213

csv: BOA20251104018

El estado actual de las edificaciones es ruinoso, con peligro de derrumbes y, según se indica, conviene intervenir cuanto antes sea posible. Para la ejecución del proyecto, es necesario demoler la construcción original, dado el riesgo que contempla su estado actual con peligro de derrumbe. La construcción se hará sobre el mismo espacio que ocupan las construcciones actuales. El edificio de la parcela 423 constará de una planta baja, primer piso y desván no habitable y el de la parcela 424, constará de un sótano no habitable, planta baja, primer piso y desván no habitable.

Las construcciones rehabilitadas quedarán integradas con las edificaciones existentes al utilizar materiales de la zona y respetar la tipología edificatoria del entorno. Se integrarán plenamente en el entorno construido y contribuirán a la rehabilitación del paisaje tradicional original del barrio. La rehabilitación se pretende mediante el uso de materiales tradicionales, contemplando los muros de piedra natural reutilizando la piedra que hay y revocado de mortero de cal y arena con el tono de color arcilla de las construcciones del lugar. Se harán las zapatas necesarias para volver a recuperar la estructura originaria. Los forjados se harán de vigas de madera con suelo de madera y el tejado se construirá con vigas de madera y tablas, sobre el que se colocarán las tejas de tipo árabe y de barro.

Los posibles movimientos de tierras que se puedan originar serán de poco volumen. En caso de tener que eliminar algo de tierra, se procederá a depositarla en la era junto a las parcelas para transportarla a vertedero a través de gestor autorizado por medio de la empresa constructora.

Para el suministro eléctrico se contempla la instalación de placas solares en las cubiertas de las edificaciones. Se desestima la opción de generador de combustibles fósiles por la emisión de gases y humos además de la contaminación acústica. El abastecimiento de agua para los usos que no requieran de agua potable (inodoro, riego de plantas, etc.) se realizará mediante conducción desde el manantial "El Regajo del Peral", perteneciente al Ayuntamiento de Manzanera y gestionado por la Comunidad de Regantes. Para el agua de boca, se tiene prevista la instalación en cada una de las dos construcciones de un depósito de 300 litros de capacidad en la parte alta de la edificación. Se indica que el agua procederá de la vivienda del promotor ubicada en la plaza del Rincón, 13 de Manzanera. Para el saneamiento de las aguas residuales, se tiene prevista la instalación de fosas sépticas estancas con vaciado realizado por parte de gestor autorizado. Los residuos se gestionarán en los depósitos ubicados a tal efecto en el núcleo de Manzanera. El acceso rodado se efectúa por pista de tierra.

El documento ambiental incorpora una descripción del medio que incluye aspectos como el clima, geología y geomorfología, hidrología e hidrogeología, vegetación, fauna, espacios protegidos y áreas de interés natural, detallando que la actuación



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

4 de noviembre de 2025

Número 213

csv: BOA20251104018

se encuentra en ámbito de la Red Natura ZEC "Sierra de Javalambre II", que las comunidades vegetales próximas a la parcela están clasificadas como Hábitat de Interés Comunitario 6510. Se incluye detalle del paisaje, patrimonio cultural (vías pecuarias) y planeamiento municipal.

Con respecto a los riesgos ambientales se descarta el riesgo por erosión, por contaminación del suelo, por inundaciones, por contaminación de acuíferos, por riesgo sísmico. Con respecto al riesgo por transporte de mercancías peligrosas, el ámbito de estudio se encuentra en una zona sin riesgo municipal y con respecto al riesgo para la salud humana, no se considera ningún riesgo, teniendo en cuenta que la población habitual del barrio es de tres personas, aunque puede incrementar puntualmente en verano o los fines de semana. En relación con el riesgo por incendio forestal, no es previsible que las obras de rehabilitación propuestas generen riesgo de incendios, habilitándose, no obstante, medidas correctoras.

La documentación incorpora un análisis de los impactos que se pueden producir sobre el medio durante la fase de funcionamiento de la vivienda. Se valora compatible el impacto sobre la Red Natura 2000 puesto que se trata de la rehabilitación de una edificación ya existente; sobre la vegetación ya que el radio de acción es mínimo; sobre la fauna, ya que no se modifica el entorno físico; sobre la geología, geomorfología y erosión, edafología, hidrología y ambiente atmosférico y acústico. No se considera alteración sobre el paisaje al emplear materiales de la arquitectura tradicional, no se producirán afecciones sobre el patrimonio ni sobre el planeamiento urbanístico vigente.

Se incluyen una serie de medidas preventivas y correctoras entre las que se citan minimizar el consumo de agua, gestionar adecuadamente la fosa séptica, integrar la edificación o mantener el exterior de la propiedad limpio de hierba seca o materiales inflamables. Se incluye un programa de seguimiento ambiental para comprobar la adecuada implantación y eficacia de las medidas correctoras propuestas.

2. Alternativas planteadas.

Se plantea la alternativa 0, que supone no ejecutar la actuación lo que supone que las estructuras actuales acabarían siendo un montón de ruinas que contribuirían al deterioro del núcleo. La alternativa 1 contempla la rehabilitación de la edificación ubicada en la parcela 423 y en la parcela 424 del polígono 53 del término municipal de Manzanera. En dichas parcelas ya se ubican unas construcciones en peligro de derrumbamiento. Se pretende respetar la tipología de las edificaciones del barrio Paraíso Alto, con el fin de vivienda. Atendiendo a las características y objeto del proyecto, la elección de la alternativa seleccionada ha tenido en cuenta la



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

4 de noviembre de 2025

Número 213

csv: BOA20251104018

existencia de edificaciones preexistentes evitando nuevas ocupaciones en el territorio. Se descartó desde el inicio la alternativa de construir una edificación en suelo cuyo uso tradicional hubiera sido forestal o agrícola con el fin de evitar la generación de nuevas ocupaciones de suelo en el territorio, evitar posibles afecciones a hábitats o especies de interés y eliminar cualquier nueva afección en el paisaje. Construir en la parcela una nueva edificación demoliendo la existente es la solución que se adopta por necesidad, dado el estado de peligro que hay al haber huecos en el sótano bajo los muros que mantienen aún la estructura, no es posible mantenerla, pues sería un peligro para la nueva construcción. Se concluye que la alternativa 0 no permite dar respuesta a las necesidades planteadas por parte del promotor.

3. Documentación presentada.

Documento ambiental. Fecha de presentación 2 de mayo de 2024.

Documentación complementaria: Con fecha 2 de julio y 14 de octubre de 2024, el promotor remite documentación complementaria como respuesta a requerimiento efectuado por INAGA con fecha 27 de junio y 18 de septiembre de 2024.

Entre la documentación aportada se encuentra el escrito de subsanación de deficiencias expuestas en el informe técnico redactado en relación con la rehabilitación proyectada, dentro del procedimiento de licencia o autorización urbanística iniciado el 13 de agosto de 2018, Modificación número 1, del proyecto redactado para subsanar las deficiencias, así como el certificado de eficiencia energética de edificios e informe descriptivo de medidas de mejora en la edificación. También se incluye una memoria relativa a la instalación fotovoltaica autónoma proyectada para las edificaciones, en la que se dimensiona la instalación y se aportan los esquemas de instalación, fichas técnicas y anexo de información catastral.

4. Tramitación, información pública y consultas realizadas.

En agosto de 2024 se remite un ejemplar del documento a las siguientes administraciones y/o entidades para realizar las consultas preceptivas que conlleva el mismo:

- Ayuntamiento de Manzanera.
- Comarca de Gúdar - Javalambre.
- Servicio de Seguridad y Protección Civil.
- Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

4 de noviembre de 2025

Número 213

csv: BOA20251104018

- Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Dirección General de Medio Natural, Caza y Pesca.
- Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel.
- Ecologistas en Acción- Otus.
- Asociación Naturalista de Aragón-Ansar.
- Asociación para la Conservación y Estudio de los Murciélagos (Secemu).
- Fundación para la Conservación del Quebrantahuesos.
- Fundación Ecología y Desarrollo.
- Sociedad Española de Ornitología (Seo/BirdLife).

El 17 de julio de 2025 se remite ejemplar del documento a la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Anuncio en el "Boletín Oficial de Aragón", número 180, de 16 de septiembre de 2024, por el que se pone en público conocimiento para identificar posibles afectados, la tramitación del procedimiento administrativo de evaluación de impacto ambiental simplificada del proyecto de rehabilitación de vivienda en el Paraíso Alto, polígono 53, parcela 423 del término municipal de Manzanera (Teruel).

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

- Servicio de Seguridad y Protección Civil, informa que este Servicio no ejerce competencias en materia de evaluación de impacto ambiental, por tanto, no considera procedente pronunciarse sobre la necesidad, o no, de someter a evaluación de impacto ambiental el proyecto de referencia ni manifiesta observación ni sugerencia alguna sobre aspectos ambientales a tener en cuenta en el estudio de impacto ambiental que deba, en su caso, elaborar el promotor del proyecto.
- Confederación Hidrográfica del Ebro, informa que, consultado el Sistema de Información Geográfica de este Organismo, se observa que el término municipal de Manzanera se localiza fuera del ámbito territorial de esta Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE), encontrándose la zona de estudio en la subcuenca del río Paraísos, perteneciente a la cuenca hidrográfica del río Júcar.
- Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, consultada la documentación remitida comprueba que la misma resulta insuficiente para un pronunciamiento fundado por este Consejo, por lo que se deberá aportar: documentación técnica y administrativa que avale y justifique la conveniencia y alcance de la



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

4 de noviembre de 2025

Número 213

csv: BOA20251104018

rehabilitación, así como las características tipológicas externas tradicionales que han de mantenerse y de la adaptación al paisaje; plano de emplazamiento y construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos, conforme al artículo 36 del texto refundido de la Ley de urbanismo; planos de alzados y secciones, donde se reflejen las alturas de las diferentes edificaciones; se deberá especificar el uso al que se va a destinar las edificaciones a rehabilitar e informe de los servicios técnicos municipales, donde se pronuncie a cerca del cumplimiento de las condiciones urbanísticas fijadas en el Plan general de ordenación urbana de Manzanera.

Advertida tal respuesta, con fecha 18 de septiembre de 2024 el INAGA remite requerimiento de documentación al promotor al objeto de que aporte la documentación técnica requerida.

Con fecha 25 de octubre de 2024, se da traslado al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, de la nueva documentación aportada por el promotor y recibida en INAGA el 14 de octubre de 2024.

El 13 de enero de 2025, el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, remite acuerdo de la sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2024, en el que se indica que atendiendo a los supuestos de autorización en suelo no urbanizable, se trataría de la rehabilitación de dos construcciones tradicionales en avanzado estado de ruina, con una superficie en planta de 46 m² en la parcela 423 y de 78 m² de superficie en la parcela 424, según certificación catastral, encajando en el supuesto de rehabilitación con ampliación de superficie de edificación tradicional asociada al medio rural, recogido en el artículo 35.1.c) del Decreto Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En cuanto a los parámetros urbanísticos aplicables a estas actuaciones, el Plan general no establece porcentaje máximo de incremento de volumen o de la superficie edificable, siendo de aplicación en este caso el artículo 35.1.c) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que establece que el porcentaje máximo de incremento de volumen o de la superficie edificable no podrá ser superior al 100%, debiendo acreditarse de forma suficiente la preexistencia del volumen.

Al efecto, se acuerda informar favorablemente el aspecto urbanístico sobre el proyecto de referencia condicionado a que se obtenga el informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Interior y Emergencias de Aragón, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de Protección Civil y Atención de Emergencias en Aragón, dado que la actuación se encuentra en zona de riesgo forestal (nivel 1), de acuerdo con la Orden DRS/1521/2017, por lo que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

4 de noviembre de 2025

Número 213

csv: BOA20251104018

riesgo forestal y al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, por vertidos.

5. Descripción y catalogación del medio.

Descripción general.

El núcleo urbano de Paraíso Alto se sitúa en el extremo sur de la Sierra de Javalambre, en el sector más oriental de la Cordillera Ibérica. En el entorno de Paraíso Alto, presencia de masas forestales extensas compuestas por sabinares formando en algunos sectores bosques mixtos con robles y quejigos, que están ampliamente cartografiadas como Hábitat de Interés Comunitario 6170 "Prados alpinos y subalpinos calcáreos" y 9340 "Bosques de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*". Respecto a la flora catalogada, probable presencia de *Euonymus latifolius L.* (Mill) especie incluida en el Listado Aragonés de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Entre la avifauna, zona de campeo de rapaces como águila real. 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.

- Ámbito de la Red Natura 2000: ZEC ES2420129 "Sierra de Javalambre II". (Plan Básico de Gestión y Conservación aprobado mediante Decreto 13/2021, de 25 de enero y publicado mediante Resolución de 11 de marzo de 2021).
- 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. Puede ser probable la presencia de poblaciones en barrancos tributarios del río Paraíso, como el barranco de la Rosa/Buitre, al norte del núcleo poblacional de Paraíso Alto.
- Las superficies quedan ubicadas 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.

La actuación no afecta al ámbito de Espacios Naturales Protegidos ni al ámbito de Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, Humedales Singulares de



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

4 de noviembre de 2025

Número 213

csv: BOA20251104018

Aragón, Lugares de Interés Geológico o cualquier otra figura de catalogación ambiental. Tampoco afecta al dominio público forestal ni al pecuario.

6. Potenciales impactos del proyecto y valoración.

- a) Compatibilidad con el planeamiento urbano. Valoración: impacto potencial medio/bajo. En relación con el planeamiento urbano las obras previstas se encuentran en suelo no urbanizable, siendo una actividad que puede autorizarse en estos suelos según la normativa urbanística vigente (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 en tanto no ha sido admitida ninguna incompatibilidad con el uso residencial por parte del Ayuntamiento de Manzanera ni por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, siempre y cuando en este último caso se tengan en cuenta los condicionantes incluidos en su informe emitido en respuesta a consultas.
- b) Efectos acumulativos con otros proyectos y transformación del uso del territorio. Valoración: impacto potencial medio - bajo. La construcción de nuevas edificaciones de uso residencial y terciario supone una transformación del uso del territorio agro-forestal a otro nuevo uso residencial y terciario, acoplando las interfaces urbano-rural, sin planificación previa de las infraestructuras necesarias (accesos, abastecimientos, saneamientos, etc.) y con efectos sinérgicos por la acumulación de proyectos que generan una modificación del paisaje y del medio, suponiendo un incremento del riesgo de incendios forestales, dificultando la gestión de las emergencias, la gestión de residuos y contribuyendo a aumentar la contaminación del entorno, como consecuencia de la propia presencia y actividad residencial en un entorno natural.

No obstante, en este caso, el proyecto contempla la rehabilitación de dos edificaciones existentes para su uso como vivienda en el núcleo poblacional tradicional de Paraíso Alto, que se considera un barrio o aldea tradicional y que está formado por edificaciones en ruinas, restauradas o en proceso de restauración. Además, el emplazamiento en el que se ubica el proyecto dispone de acceso rodado directo y se contemplan soluciones de servicios urbanos procurados en las propias parcelas.

- c) Afección sobre la fauna y las especies protegidas. Valoración: impacto potencial bajo. Pueden producirse molestias puntuales sobre la avifauna del entorno, por la emisión de gases y ruidos producidos por la maquinaria y tránsito de personal de obra, sin embargo, serán poco significativas al no identificarse en la zona puntos de nidificación de especies catalogadas que puedan verse afectadas por el desarrollo de la actividad prevista y teniendo en cuenta que las rehabilitaciones se proyectan en el barrio Paraíso Alto con



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

4 de noviembre de 2025

Número 213

csv: BOA20251104018

presencia de otras infraestructuras y/o edificaciones. La actuación se considera compatible con los objetivos de conservación del plan de recuperación del cangrejo de río ibérico, siempre y cuando se garantice el adecuado funcionamiento de los sistemas de depuración previstos.

- d) Afección sobre la vegetación y el ámbito de la Red Natura 2000. Valoración: impacto potencial bajo. No se prevén afecciones significativas sobre la vegetación natural presente en el entorno puesto que las edificaciones existentes se emplazan sobre parcelas sin presencia de vegetación natural de interés. En cualquier caso, se deberán tener en cuenta las medidas preventivas y correctoras incorporadas en la documentación aportada y en la presente Resolución y se deberán evitar afecciones innecesarias sobre la vegetación natural presente en el entorno y que se encuentra cartografiada como hábitat de interés comunitario. Deberá ejecutarse el correspondiente plan de restauración, tras la ejecución de las obras, y sobre los terrenos afectados. Al respecto de la probable presencia de especies de flora catalogada, concretamente la especie *Euonymus latifolius*, deberá garantizarse su conservación y mantenimiento realizando, en su caso, prospecciones visuales previas para corroborar su presencia.

El objetivo general de conservación del ámbito de la Red Natura 2000 ZEC "Sierra de Javalambre II" es el de mantener o alcanzar un estado de conservación favorable de los hábitats y poblaciones de especies, prestando atención a su compatibilización con los usos tradicionales, la gestión forestal y con el uso público. Por ello, se considera que las actuaciones de rehabilitación previstas se consideran compatibles con los objetivos de conservación de la ZEC ES2420129 "Sierra de Javalambre II" 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, cuya conservación resulta esencial para el mantenimiento de las características que motivaron su protección.

- e) Afección sobre el suelo, relieve y paisaje. Valoración: impacto potencial bajo. No se prevén afecciones sobre el relieve al no generarse desbroces o remociones de terreno relevantes dado que la actuación proyecta la rehabilitación de dos edificaciones existentes para su uso como vivienda. Se deberá garantizar, no obstante, el adecuado funcionamiento de los servicios urbanos, así como la oportuna restauración de los terrenos que pudiesen verse afectados por las obras. Con respecto al paisaje, no se producirán alteraciones significativas ya que la zona de actuación en el núcleo poblacional de Paraíso Alto se encuentra completamente antropizada con edificaciones algunas restauradas y otras en situación de ruinas. En este sentido, la restauración de edificios en estado ruinoso supondrá una mejora en la calidad paisajística dando un aspecto de mejora en la conservación.



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

4 de noviembre de 2025

Número 213

csv: BOA20251104018

- f) Utilización de recursos naturales. Valoración: impacto potencial bajo. Si bien se producirá un incremento de consumo de recursos hídricos para usos residenciales, éste se prevé escaso, dadas las dimensiones del proyecto, previéndose además una adecuada gestión de los residuos.
- g) Afección por riesgos naturales e inducidos. Los riesgos naturales del entorno de la actuación están asociados mayoritariamente a incendios forestales, ya que la zona de actuación se encuentra incluida dentro de las zonas de alto y de medio riesgo de incendio forestal. No obstante, la ubicación de la edificación que se proyecta rehabilitar en un entorno relativamente abierto, con presencia de otras edificaciones en el barrio Paraíso Alto, minimiza posibles consecuencias. Conforme al análisis de susceptibilidad de riesgos realizado a través de las herramientas dispuestas para ello en este Instituto, los riesgos geológicos son bajos por hundimientos, muy bajos por deslizamientos y por viento, son medios. En todo caso, y teniendo en cuenta la fragilidad de los valores naturales en el entorno, el promotor deberá velar por asegurar una actuación respetuosa con el medio ambiente con el objetivo de minimizar el riesgo de incendio, así como garantizar las condiciones de seguridad para las personas y sus bienes; debiendo asumir las posibles consecuencias de la elección de la localización para el emplazamiento de las viviendas. En cualquier caso, la actuación queda condicionada a la obtención del informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 4/2024, de 28 de junio, del Sistema de Protección Civil y Gestión de Emergencias de Aragón.

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.

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 y por el Real Decreto 445/2023, de 13 de junio, los criterios establecidos en el anexo III de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, para la valoración de la existencia de repercusiones significativas sobre el medio ambiente y el resultado de las consultas recibidas, he resuelto:

Primero.- No someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de rehabilitación de dos viviendas en el Paraíso Alto, polígono 53, parcelas 423 y 424 del término municipal de Manzanera (Teruel), promovido por Fernando José Feliu Morte, por los siguientes motivos:



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

4 de noviembre de 2025

Número 213

csv: BOA20251104018

- Reducidos efectos sobre la vegetación natural y compatibilidad con los objetivos de la ZEC ES2420129 "Sierra de Javalambre II" y del plan de recuperación del cangrejo de río ibérico.
- Aprovechamiento de construcciones existentes, 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 ámbito de aplicación de la presente Resolución son las actuaciones descritas en el documento ambiental del proyecto básico y de ejecución de rehabilitación de construcción tradicional en barrio Paraíso Alto, Manzanera (Teruel) en parcelas 423 y 424 del polígono 53 promovido por Fernando José Feliu Morte.
2. El sentido de la presente Resolución no habilita para otros usos de las edificaciones rehabilitadas, diferentes al de vivienda, ni del resto de la parcela, diferentes a los actuales. Además, no se realizarán actuaciones o infraestructuras que no hayan sido recogidas en el documento ambiental.
3. Con anterioridad a la ejecución del proyecto, se deberá disponer de todos los permisos y autorizaciones pertinentes, y 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. Los promotores deberán tener plenamente operativo el sistema de depuración de aguas residuales antes del inicio del uso de las viviendas y garantizar su adecuado mantenimiento durante toda la vida útil del proyecto.
4. El proyecto definitivo de rehabilitación de las edificaciones deberá ser acorde al planeamiento urbanístico y legislación aplicable en los términos reflejados en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial del Urbanismo Teruel en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2024, debiéndose recabar autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar e informe específico del Servicio de Seguridad y Protección Civil en relación con los riesgos forestales.
5. 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 la Estrategia de ordenación territorial de Aragón (EOTA).
6. El promotor deberá comunicar al Servicio Provincial de Medio Ambiente y Turismo de Teruel, con un plazo mínimo de antelación de un mes, las fechas



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

4 de noviembre de 2025

Número 213

csv: BOA20251104018

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. 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. Durante la fase de funcionamiento, el promotor deberá preservar el uso actual en el resto de la parcela, así como los linderos interiores, sin diseñar zonas verdes o ajardinadas y sin introducir especies alóctonas, exóticas o invasoras de flora.
8. 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...). 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.
9. Durante la ejecución de las obras, así como durante su uso como vivienda, se deberán cumplir en todo momento las prescripciones de la Orden anual vigente sobre prevención y lucha contra los incendios forestales en la Comunidad Autónoma de Aragón, procurando el estricto cumplimiento de las normas de seguridad establecidas para el desarrollo de los trabajos de construcción y de uso, así como de aquellas relativas a la maquinaria necesaria para los mismos. Durante los trabajos en los que se emplee maquinaria se consultará el boletín de riesgo de incendio previsto para ese día. En caso de alerta de incendios (amarilla, naranja y roja) el director de obra determinará la pertinencia de la realización o no de aquellos trabajos que puedan originar un incendio forestal, indicará las medidas necesarias a seguir para su prevención, y se



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

4 de noviembre de 2025

Número 213

csv: BOA20251104018

responsabilizará de cualquier accidente o incendio que se pueda provocar. No se realizará ningún trabajo cuando la alerta sea rojo plus.

10. 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 esta sean también conocedores de los riesgos que conlleva la localización de esta, en el medio natural, al generarse una situación de interfaz urbano-forestal
11. Deberán incorporarse al diseño, la ejecución del proyecto y su posterior explotación las medidas de prevención de incendios forestales que sean de aplicación, conforme a la normativa vigente en cada momento en Aragón. A tal efecto, el promotor deberá elaborar un Plan de autoprotección que considere los riesgos existentes, los evalúe adecuadamente y contemple medidas concretas al efecto, acordes a la normativa vigente y atendiendo a las especificaciones dadas por el anexo IX del Procinfo (aprobado por Decreto 167/2018 del Gobierno de Aragón). Se deberán recabar al efecto cuantos pronunciamientos proceda de ámbito local, comarcal o autonómico, con carácter previo a la obtención de la licencia de obra, así como adoptar cuantas medidas sean precisas, con arreglo a lo previsto en la legislación vigente en materia de protección civil y en la propia de prevención y lucha contra incendios forestales en Aragón. El promotor deberá asumir las responsabilidades y consecuencias de la construcción de las viviendas en zonas de riesgo de incendios.
12. Se adoptarán las medidas oportunas para evitar vertidos (aceites, combustibles, etc.) en el entorno. Todos los excedentes de obra y cualquier tipo de residuo que se pueda generar y que no pueda ser aprovechado en la propia obra, se deberá retirar de forma inmediata evitando su almacenamiento prolongado en la zona de obra y se gestionará adecuadamente, según su calificación y codificación. Tras la finalización de las obras el entorno deberá quedar adecuadamente restaurado, libre de cualquier resto constructivo y en perfectas condiciones de limpieza.
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.



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

4 de noviembre de 2025

Número 213

csv: BOA20251104018

14. 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.

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

Asimismo, conforme a lo previsto en el artículo 37.6 de la mencionada Ley 11/2014, de 4 de diciembre, la presente Resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada 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, 6 de octubre de 2025.
El Director del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental,
LUIS FERNANDO SIMAL DOMÍNGUEZ