



RESOLUCIÓN de 1 de febrero de 2023, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se adopta la decisión de no someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria y se emite informe de impacto ambiental del Proyecto de Hotel 4* Superior con Spa y Helipuerto, polígono 93 parcela 72, en el término municipal de Mora de Rubielos (Teruel), promovido por Hermanos Sebasvilla, SLA. (Número de Expediente: INAGA 500201/01B/2022/03708).

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 9, epígrafe 9.11. "Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de uso urbanizado y construcciones asociadas".

Promotor: Hermanos Sebasvilla, SLA.

Proyecto: Hotel 4* Superior con Spa y Helipuerto, polígono 93 parcela 72, en el término municipal de Mora de Rubielos (Teruel).

1. Antecedentes.

Mediante Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (en adelante INAGA), de 23 de julio de 2008, se decidió no someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental el Proyecto de rehabilitación de edificio para hotel en masía de La Torre, término municipal de Mora de Rubielos (Teruel), promovido por la Comunidad de Bienes Sebastián Villanueva, CB. (Número Expte. INAGA 500201/01/2008/02835).

Con fecha 18 de marzo de 2009 la Comisión Técnica de Calificación de Teruel, comunicó Acuerdo relativo a la concesión de la licencia municipal de actividad clasificada para Hotel de 10 habitaciones a ubicar en la referencia catastral 441671670009300072, instada por Sebastián Villanueva, CB. (Expte. INAGA 440304/73/2008/11215).

Con fecha 22 de febrero de 2010, el INAGA, emitió informe favorable condicionado relativo al proyecto de línea subterránea de media tensión y centro de transformación para suministro a Masía, en el término municipal de Mora de Rubielos (Teruel), promovido por Sebastián Villanueva, CB. (Expte. INAGA 500201/20/2009/10969).

Con fecha 25 de marzo de 2015, la Comisión Técnica de Calificación de Teruel, comunicó Acuerdo relativo a la calificación para el otorgamiento de la licencia ambiental para actividad clasificada de reforma de Teñada y ampliación para salón de banquetes en Hotel Masía La Torre en el término municipal de Mora de Rubielos, solicitado por el Ayuntamiento de Mora de Rubielos y promovido por Hermanos Sebasvilla, SL. (Expte. INAGA 440502/73A/2015/00286).

Mediante Orden de 29 de mayo de 2019, de la Consejera de Economía, Industria y Empleo, se notifica el acuerdo del Gobierno de Aragón de 21 de mayo de 2019, por el que se declara como inversión de interés autonómico el proyecto para la instalación de un Hotel de cuatro estrellas superior con Spa y helipuerto en Mora de Rubielos (Teruel), promovido por la mercantil "Hermanos Sebasvilla, SL".

2. Descripción del proyecto.

Se pretende la ampliación del actual complejo hotelero de Masía La Torre, que tiene su origen en la antigua construcción de una masía con torre y que está conformado actualmente por hotel, restaurante, salones de eventos, aparcamientos y cuerpo auxiliar de instalaciones. La ocupación de parcela serán los 5.351,43 m² de la nueva actuación más los 4.358,80 m² existentes, siendo la ocupación total de las edificaciones e infraestructuras de 9.710,23 m².

La ampliación pretende un hotel de 42 habitaciones, nuevo salón de eventos, spa y helipuerto. Estará compuesta por planta cota +45,50 m con vestíbulo, recepción, bar, salón de clientes, aseos, núcleos de comunicación y 21 habitaciones con terraza. La planta cota +42 m dispondrá el nuevo salón de eventos, instalaciones y servicios de la cocina y otras 21 habitaciones. La planta cota +38 m albergará el spa, recepción con bar, gimnasio, una sala diáfana para yoga-pilates, una sala para masajes, vestuarios y la sala de instalaciones hidráulicas. En el exterior se extenderá una terraza solárium con piscina. La superficie total construida asciende a 5.351,43 m². Se proyecta un helipuerto formado por una losa de hormigón de 20x20 m. Actualmente existe una zona pavimentada con gravilla destinada al uso de aparcamiento; se pretende disponer de marquesinas como aporte de sombra para los vehículos y a su vez utilizar la cubierta de las mismas como zona de ubicación de placas fotovoltaicas que permita en torno al 20 % de ahorro energético.

Los trabajos comportarán talado de materia vegetal y movimiento de tierras para la excavación del vaciado del sótano, mediante medios mecánicos; se estima un movimiento de tierras de 800 m³ de desmonte y 400 m³ de terraplén. La cimentación del edificio estará formada



elementos de hormigón armado y el sistema estructural de los edificios estará formado por un sistema de pórticos constituidos por pilares y por vigas de hormigón armado sobre los que se apoyarán forjados unidireccionales.

El promotor indica que el sistema de abastecimiento de agua potable se realizará a través de una tubería con origen en el núcleo de Mora de Rubielos, ya existente, y final en depósito de 10 m³. Se prevé la ampliación de los depósitos actualmente existentes al preverse un consumo de agua de 30.000 l/día para un hotel de 100 plazas. La instalación de climatización y ventilación se realizará mediante con bomba de calor, con sistema inverter de los equipos. La cocina, el agua caliente sanitaria y la calefacción del edificio funcionarán con gas propano como combustible. En cuanto a la gestión de aguas residuales, la ampliación del hotel tiene prevista la ampliación a su vez de la depuradora diseñada para 150 hab.eq, con una dotación de 200 l día/habitante, DBO5 60gr.día/hab.eq, mes 90 gr.día/hab.eq. y DQO 140gr. La gestión de residuos se realizará a través de la construcción de una zona que permita el acceso de camiones gestores autorizados, con periodicidad de recogida cada 2 días. En cuanto al suministro eléctrico, el promotor indica que se prevé la ampliación del actual centro de transformación de 160 kVA con el objetivo de garantizar el suministro a 400 kVA. Así mismo se proyecta la instalación de placas solares de apoyo ubicadas sobre la marquesina de la zona de aparcamientos.

El proyecto contempla la incorporación de innovaciones tecnológicas en materia de medio ambiente para incrementar la eficiencia y el ahorro energético, entre ellas destaca la previsión de instalar más de 250 placas solares fotovoltaicas, la instalación de luminarias led, sistemas informatizados (domótica) para control del consumo de electricidad, calefacción y climatización, sistemas de riego por goteo y microaspersión, así como la instalación de aerotermia para generación de agua caliente sanitaria.

El acceso rodado existente se produce desde la carretera de Mora de Rubielos a Rubielos de Mora, A-232, mediante camino privado asfaltado, iluminado y señalizado de 6 m de anchura. El acceso se encuentra ya en uso para la actividad existente.

3. Documentación aportada.

En el análisis de alternativas se contempla la alternativa 0, que supone no realizar el proyecto. La alternativa 1, plantea la ampliación del hotel sin utilizar las construcciones existentes, lo que supondría la realización de mayor número de actuaciones, una de ellas la demolición de las construcciones existentes. La alternativa 2 propone la ampliación del hotel utilizando las construcciones existentes con la ampliación del complejo hacia el sur. Se selecciona la alternativa 2, valorándose el impacto ambiental como compatible, puesto que los impactos que somete este proyecto a la zona de actuación no se consideran significativos. La zona de actuación no se encuentra dentro del ámbito de la Red Natura 2000 pero sí en el ámbito de protección del cangrejo de río común (*Austropotamobius pallipes*), por lo que se tendrán en cuenta la adecuada gestión de aguas residuales, ampliando la depuradora existente y realizando las inspecciones periódicas necesarias aguas abajo del punto de vertido.

En el análisis de impactos se valoran, durante la fase de construcción, compatibles los impactos sobre la gestión de residuos, sobre la calidad del aire, el suelo, la flora, la fauna y el paisaje; moderado sobre los recursos naturales; y no significativos sobre la hidrología superficial y subterránea y sobre el ámbito de protección del cangrejo de río. Sobre el medio socioeconómico, se considera impacto positivo en la aceptación social. En la fase de explotación, se consideran compatibles los impactos sobre la gestión de residuos, la calidad del aire, la hidrología superficial y subterránea, los suelos y el paisaje; moderado sobre los recursos naturales; y no significativos sobre el cangrejo de río, la fauna y la flora. En la fase de desmantelamiento se consideran los impactos positivos sobre el suelo, el paisaje, compatible sobre los residuos y severo sobre el medio socioeconómico de la zona.

Con respecto a los impactos acumulativos y sinérgicos, el documento ambiental considera que las actividades con las que puede suponer interferencias son las que se encuentran en un radio de 1 km y que desarrollan actividades con consumos de agua, generación de residuos... Se indica que solamente la actividad agrícola situada alrededor de la parcela objeto de actuación podría causar interferencias, con consumos de agua, generación de residuos y consumos eléctricos a baja escala y que cada empresa aplica sus medidas preventivas o correctoras para disminuir los consumos, por lo que no se considera un efecto sinérgico. El efecto, desde el punto de vista socioeconómico, se considera positivo para la población.

En el documento ambiental se incluye un análisis y cuantificación de efectos ante riesgos de accidentes graves o de catástrofes. Por riesgo sísmico, la intensidad se considera muy baja; por vientos fuertes, media; por inundaciones y desprendimientos de rocas, baja; por



deslizamientos superficiales muy baja, y media-alta, por incendios forestales. Los riesgos antrópicos, se consideran bajos.

Entre las medidas preventivas y correctoras para la adecuada protección del medio ambiente se encuentran utilizar maquinaria con adecuado mantenimiento, riego periódico de viales de circulación, realizar los trabajos en horario diurno, restauración de los terrenos afectados, no ocupar zonas exteriores a la de la obra y realizar el acceso por la carretera, instalaciones de extintores, controlar el consumo de agua, instalación de placas solares o gestionar adecuadamente los residuos, entre otras. Se incluye un plan de vigilancia ambiental para realizar el seguimiento de las medidas incorporadas.

La documentación aportada incorpora varios documentos relativos a los antecedentes del proyecto, así como las fichas del Catálogo de Bienes Culturales Arqueológicos del Plan General de Ordenación Urbana de Mora de Rubielos, relativas a la Masía de la Torre ó Torre I, la Torre II y la Torre III.

4. Tramitación del expediente.

Documento Ambiental. Fecha de presentación: 8 de abril de 2022.

Documentación complementaria: Con fecha 19 de julio de 2022, tras concesión de prórroga, el promotor remite documentación como respuesta a requerimiento formulado por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental el 26 de mayo de 2022.

En julio de 2022 se remite un ejemplar del documento a las siguientes administraciones y/o entidades para realizar las consultas preceptivas que conlleva el mismo:

- Ayuntamiento de Mora de Rubielos.
- Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Teruel.
- Servicio de Seguridad y Protección Civil.
- Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal.
- Dirección General de Turismo.
- Dirección General de Urbanismo.
- Dirección General de Ordenación del Territorio.
- Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Ecologistas en Acción-Ecofontaneros.
- Ecologistas en Acción-OTUS.
- Asociación Española para la Conservación y Estudio de los Murciélagos (SECEMU).
- Acción Verde Aragonesa.
- Asociación Naturalista de Aragón-ANSAR.
- Fundación Ecología y Desarrollo.
- Sociedad Española de Ornitología (SEO/BirdLife).
- Asociación de Desarrollo Gúdar - Javalambre.

Anuncio en el "Boletín Oficial de Aragón", número 169, de 31 de agosto de 2022, para identificar posibles afectados.

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

- Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Teruel, informa que la actuación no afecta a montes propios de la Comunidad Autónoma de Aragón, ni a consorciados, ni tampoco a vías pecuarias. La parcela en la que se ubica la actuación es colindante por el oeste con el Monte de Utilidad Pública número 182 "El Casal y El Espinoso" perteneciente al Ayuntamiento de Mora de Rubielos, incluido en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la Provincia de Teruel, y deslindado parcialmente en su colindancia con la finca "Masía del Val" y en su colindancia con la finca "Fuen del Olmo de Abajo". En colindancia con la Masía objeto de proyecto no existe deslinde aprobado, por lo que en todo ese lindero la cartografía catastral no puede tomarse como límite en tanto no se deslinde el monte. En caso de que el promotor pretenda ocupar el monte deberá obtener del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental la correspondiente concesión de uso privativo. En relación con la fauna y la flora, el proyecto no afecta a ámbito ZEC ni ZEPA ni planes de protección de especies catalogadas. Indica que será necesario incluir en el Estudio una referencia específica a todas las especies de flora y fauna incluidas en el Catálogo de especies amenazadas de Aragón, así como un programa de vigilancia ambiental y que, en la fase de ejecución del proyecto, se procurará la salvaguarda de toda especie de fauna que se localice de forma accidental.

- Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal, indica que, en el área donde se ubica la actuación, se conoce la presencia de chova piquirroja y que la actuación se encuentra en ámbito del plan del cangrejo de río común, si bien no se conoce la presencia de la especie en la zona. Analizada la documentación remitida, considera que no es necesario someter la



actuación a procedimiento de evaluación ambiental ordinario, dado que las obras van a llevarse a cabo en un área antropizada por la presencia del actual complejo hotelero y con un valor muy relativo para la fauna y la flora de la zona.

- Dirección General de Ordenación del Territorio, analizada la documentación aportada, a la luz de la normativa específica en materia de ordenación del territorio, considera que se debe garantizar la compatibilidad de este proyecto con la normativa urbanística vigente en cuanto a medidas, volúmenes y superficies construidas. Desde el punto de vista territorial, una de las principales afecciones del proyecto recae sobre el paisaje, por lo que el promotor deberá velar por la conservación de los valores paisajísticos durante la ejecución de las obras mediante la integración de todos los elementos del proyecto en el paisaje, para dar cumplimiento a la Estrategia 5.2. E3. Integración paisajística de proyectos de la Estrategia de Ordenación del Territorio Aragonés, aprobada por Decreto 202/2014, de 2 de diciembre, del Gobierno de Aragón. También se recomienda ampliar la información técnica del proyecto de helipuerto y zona de aparcamiento previstos en el nuevo proyecto de ampliación de la instalación hostelera; además, se considera importante que el promotor establezca medidas preventivas y correctoras respecto al elevado riesgo de incendios que presenta la zona de implantación del proyecto. Por último, recuerda que el proyecto deberá de ser compatible con lo establecido en el Decreto 14/2018, de 23 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los establecimientos hoteleros y complejos turísticos balnearios en Aragón.

- Dirección General de Patrimonio Cultural, examinada el área afectada por el proyecto, comunica que, consultados los datos existentes en la Carta Paleontológica de Aragón y el ámbito de actuación del proyecto, en esta zona afloran unidades geológicas mesozoicas del Cretácico Inferior en facies Weald con un importante potencial desde el punto de vista paleontológico en cuanto a vertebrados (dinosaurios entre otros) e icnitas, tal y como lo atestigua la existencia de yacimientos paleontológicos en el entorno próximo al marco de desarrollo del proyecto. Es por ello que se considera necesario la realización de labores de prospección paleontológica de aquellas infraestructuras proyectadas que conlleven excavaciones y movimientos de tierras. Dichos trabajos paleontológicos deberán ser realizados por técnico competente en la materia y con carácter previo a la ejecución del proyecto, con el objeto de evaluar la compatibilidad del proyecto con la conservación del patrimonio paleontológico.

Asimismo, consultados los datos existentes en la Carta Arqueológica de Aragón, en la actualidad se conoce la existencia de varios enclaves en el ámbito de actuación del proyecto de referencia, como consecuencia de trabajos de prospección en las masías del término municipal. Sin embargo, el estudio se centró en las masías, sin acometer una prospección más allá del entorno más inmediato a las construcciones y, por ello, se considera conveniente realizar labores de prospección arqueológica, en especial, en los sectores afectados por el proyecto más alejados de la masía (nueva zona de estacionamiento, zona seleccionada para construir el helipuerto, etc.). Se analizan los enclaves: Masía de la Torre/La Torre I. Parcela 93, Polígono 72, con posibles afecciones por el proyecto y para la que se indica que es preciso llevar a cabo control y seguimiento arqueológico durante los movimientos de tierras en la ampliación de las infraestructuras de esta zona del proyecto; La Torre II. Parcela 93, Polígono 72, con afecciones directas por el proyecto y con medidas correctoras en fase previa y sondeos arqueológicos, y La Torre III, Parcela 93, Polígono 72, con afecciones directas por el proyecto y medidas correctoras en ejecución, especificándose que no se deberán realizar movimientos de tierras en la zona delimitada con interés arqueológico, ni ocupar esta zona como aparcamiento de vehículos/maquinaria de obra; para evitar su alteración es necesario realizar un balizamiento de dicha zona durante la fase de obras.

Indica que el Estudio deberá incluir: el resultado de las prospecciones paleontológica y arqueológica realizados previamente; resultados de los sondeos arqueológico en La Torre II; actuaciones arqueológicas a realizar en la fase de ejecución del proyecto (control y seguimiento arqueológico durante los movimientos de tierras en La Torre I y balizamiento de La Torre III); y control arqueológico en todos los movimientos de tierras que pudieran derivarse de la ejecución de las obras. Indica asimismo que sería conveniente llevar a cabo algunas comprobaciones con la finalidad de verificar si en el núcleo central de la masía (La Torre I) se conservan restos de la torre de origen presuntamente medieval; que en el caso de que en un futuro próximo se proyectase alguna infraestructura en la zona denominada como La Torre III, de forma previa a cualquier movimiento de tierra, debería procederse a realizar sondeos arqueológicos con la finalidad de valorar la entidad del enclave y la compatibilidad o no del proyecto con la conservación/protección del mismo.

Concluye que las Resoluciones emitidas por la Dirección General de Patrimonio Cultural, de las actuaciones paleontológicas y arqueológicas llevadas a cabo en relación con el pro-



yecto, dictaminarán la compatibilidad o no del proyecto con la conservación del patrimonio arqueológico y/o paleontológico, así como la aplicación de medidas correctoras que se consideren adecuadas en cada caso.

- Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, traslada Acuerdo adoptado en sesión celebrada el 20 de septiembre de 2022, en el que se indica que la actuación encajaría en los usos de interés público permitidos para el suelo no urbanizable genérico del Plan General de Mora de Rubielos, conforme al artículo 172 que también resulta aplicable por remisión del artículo 160, que regula el suelo no urbanizable especial relativo a los yacimientos arqueológicos y paleontológicos. Además, la actuación cuenta con acuerdo de 21 de mayo de 2019 del Gobierno de Aragón, por el que se declara como inversión de interés autonómico para el proyecto de instalación de un Hotel de cuatro estrellas superior con Spa y Helipuerto. Respecto a las condiciones urbanísticas, indica que se cumple con lo establecido en el artículo 177 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Se acuerda informar favorablemente el aspecto urbanístico del proyecto de referencia condicionado a la obtención de autorización de la Dirección General responsable de Patrimonio Cultural, puesto que la Masía y su entorno se encuentran incluidos en el Catálogo de Bienes Culturales Arqueológicos del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

- Confederación Hidrográfica del Júcar, informa que en el entorno de la actuación no se localiza ningún cauce. Recuerda que 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 y que dichas autorizaciones de vertido corresponderán a la Administración hidráulica competente. Con respecto a la viabilidad de la actividad e incidencia en el régimen de corrientes, indica que la actividad se encuentra alejada de cauces públicos por lo que no existe afección al régimen de corrientes y que este organismo es competente para pronunciarse sobre la conveniencia o no de la actividad. Al respecto de la disponibilidad de recursos hídricos, se ha comprobado que el titular de la actividad dispone de derechos al uso privativo de las aguas tramitados en el expediente 1998IP1145, por un volumen máximo anual de 2.500 m³ con destino a uso doméstico y que, en caso de que la actividad suponga incremento de demanda de recursos hídricos, se deberá justificar dicho incremento mediante un estudio de demandas desglosado por usos, así como indicar el origen del agua y el expediente que acredita el derecho a su uso privativo en cantidad suficiente. En caso de nuevas demandas, se exigirá la previa inscripción en el registro de aguas de este Organismo. Asimismo, en caso de pretender la reutilización de aguas residuales, se deberá obtener previamente la correspondiente autorización de vertido, y posteriormente obtener una concesión o autorización complementaria a la de vertidos.

5. Ubicación del proyecto.

Masía La Torre es un complejo hotelero ubicado en las estribaciones de la Sierra de Gúdar, con acceso desde la carretera de Mora de Rubielos a Rubielos de Mora (A232; Km 21,600). Se emplaza en la parcela 72 del polígono 93, al sureste del núcleo urbano de Mora de Rubielos, en su término municipal, en la provincia de Teruel. Coordenadas 30 UTM (ETRS89): 693.007/4.455.075.

Caracterización de la ubicación:

Descripción general.

Las edificaciones existentes se ubican sobre una finca en la que se localizan algunas parcelas agrarias, aunque predominan teselas de vegetación natural con ejemplares de pino rodeno, carrasca y enebros localizados sobre la ladera. Al noroeste de la finca se localiza un pinar de pino rodeno. En la superficie que se pretende ampliar no se identifica vegetación natural de interés. La vegetación natural no está cartografiada como hábitat de interés comunitario.

Entre la avifauna, zona de campeo de alimoche, catalogado como "vulnerable" según el Catálogo de Especies Amenazadas de Aragón. Además, es probable la presencia de especies como alondra, jilguero, verderón o triguero, incluidas en el Listado Aragonés de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Aspectos singulares.

- Ámbito del Plan de recuperación del cangrejo de río común (Decreto 127/2006, de 9 de mayo, del Gobierno de Aragón). En la zona no se conoce la presencia de 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 Decreto Legislativo 1/2017, de 20 de junio, del Gobierno de Aragón.

6. Potenciales impactos del proyecto y valoración:

- a) Efectos acumulativos con otros proyectos y transformación del uso del territorio. Valoración: Impacto potencial medio. El desarrollo de proyectos de nuevos alojamientos turísticos en entornos naturales o seminaturales supone una transformación del uso del territorio agroforestal a otro nuevo uso residencial y/o terciario, promoviendo el acoplamiento de las interfaces urbano-forestal, con las repercusiones que ello conlleva y generando efectos inducidos derivados del incremento de frecuentación y permanencia en ambientes naturales de cierta sensibilidad. En este caso, la ampliación se pretende en las inmediaciones del completo hotelero de la Masía La Torre, lo que minimiza los potenciales efectos al tratarse ya de una zona antropizada y con uso turístico preestablecido. No obstante, no se ha valorado el impacto que producirá la presión humana derivada del incremento del número de visitantes, así como del proyecto de helipuerto previsto. Es de remarcar al efecto que la actuación prevista dispone de declaración como inversión de interés autonómico.
- b) Compatibilidad con el planeamiento urbanístico y demás legislación vigente. Valoración: Impacto potencial bajo. En relación con el planeamiento vigente, las obras previstas se encuentran en suelo no urbanizable, siendo una actividad que puede autorizarse en estos suelos según la normativa urbanística vigente (artículo 35.2. Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo) y en tanto no ha sido admitida ninguna incompatibilidad con el uso turístico por parte del Ayuntamiento de Mora de Rubielos, ni por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel. Se deberá disponer, no obstante, de la autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural, puesto que la Masía y su entorno se encuentran incluidas en el Catálogo de Bienes Culturales Arqueológicos del vigente Plan General de Ordenación Urbana. Asimismo, el proyecto deberá de ser compatible con lo establecido en el Decreto 14/2018, de 23 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los establecimientos hoteleros y complejos turísticos balnearios en Aragón.
- c) Afección sobre la vegetación. Valoración: Impacto potencial medio. La ampliación proyectada va a llevarse a cabo en un área antropizada, sobre superficies sin presencia de vegetación natural de interés y sin presencia de flora con categoría de amenazada, ni hábitats de interés comunitario, siempre en la misma finca que el complejo hotelero existente. A su vez, las zonas con vegetación natural directamente afectadas por las obras son de escasa superficie, por lo que no se prevén afecciones significativas siempre y cuando se adopten las medidas preventivas y correctoras necesarias para descartar afecciones sobre la vegetación natural del entorno tanto por las nuevas instalaciones, como por las obras de urbanización. En el documento ambiental no quedan valoradas las posibles afecciones derivadas de las medidas de prevención de incendios.
- d) Afección sobre la fauna y las especies protegidas. Valoración: Impacto potencial bajo-medio. No se prevén afecciones específicas sobre las especies de fauna usuarias del entorno, no generando el proyecto transformaciones relevantes del hábitat de dichas especies, y tratándose, conforme a lo informado por la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal, de un área con un valor muy relativo para la fauna. Los efectos de la actuación se concretarán en molestias producidas por la emisión de ruidos y gases por el tránsito de maquinaria y personal de obra durante el periodo de construcción, así como en una intensificación de presencia humana en fase de explotación. En relación con el plan de recuperación del cangrejo de río, no se considera que vayan a producirse incompatibilidades con los objetivos de conservación de la especie.
- e) Afección sobre el suelo, relieve y paisaje. Valoración: impacto potencial medio, si se atiende al condicionado de la presente Resolución. No se prevén afecciones sobre el relieve, al no generarse desbroces o remociones de terreno relevantes. Se deberá garantizar, no obstante, un adecuado funcionamiento del sistema de depuración adaptado a la ampliación prevista, así como la limitación de la transformación del área a la reforma y la oportuna restauración de los terrenos que pudiesen verse afectados por las obras. En el Mapa de Paisaje elaborado para la Comarca de Gúdar-Javalambre se constata que la actuación ocupa la unidad de paisaje: "BGE 16. La Tarayuela", con calidad homogeneizada baja (3 sobre 10) y fragilidad homogeneizada muy alta (5 sobre



- 5), valores que pueden verse menoscabados por la ejecución y explotación de proyectos de este tipo en el ámbito municipal, por lo que la actuación deberá garantizar la adecuación al entorno del proyecto definitivo y de las obras a realizar.
- f) Consumo de recursos naturales. Valoración: impacto potencial medio. La actuación cuenta actualmente con las conexiones de captación y abastecimiento de agua potable, evacuación y depuración de aguas residuales, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica, previendo el proyecto la ampliación o adaptación de algunas de las infraestructuras de servicios. La incorporación en proyecto de innovaciones tecnológicas en materia de medio ambiente para incrementar la eficiencia y el ahorro energético, suponen una mejora para la gestión de los recursos naturales.
- g) Afección al patrimonio cultural. Conforme al informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural en respuesta a consultas, la zona objeto de actuación cuenta con un importante potencial desde el punto de vista paleontológico, y atestiguan valores relevantes en materia arqueológica. En consecuencia, la definición final del proyecto deberá garantizar la adecuada conservación del patrimonio cultural, conforme a los resultados de las prospecciones que se efectúen al efecto y las consecuentes resoluciones del estamento competente.
- h) Afección por riesgos naturales e inducidos. La parcela está cartografiada como zona de alto riesgo de incendio forestal de acuerdo a lo dispuesto por la Orden DRS/1521/2017, de 17 de julio, específicamente en las zonas de Tipo 5. No obstante el proyecto se localiza en un entorno abierto y previamente antropizado, con presencia de otras infraestructuras, minimizando así posibles consecuencias. En cualquier caso, estos extremos, así como las medidas previstas en materia de prevención de incendios, deberán quedar recogidas en un Plan específico a elaborar por el promotor con carácter previo al inicio de las obras, al efecto de recabar el pronunciamiento previo de los estamentos competentes. Los riesgos geológicos por hundimientos y deslizamientos, se consideran muy bajos. En todo caso, y teniendo en cuenta la fragilidad de los valores naturales en el entorno, el promotor deberá velar por asegurar una actuación respetuosa con el medio ambiente con el objetivo de minimizar el riesgo de incendio, así como garantizar las condiciones de seguridad para las personas y sus bienes, tanto en la realización de las obras como en la fase de explotación.

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

Primero.— No someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de Hotel 4* Superior con Spa y Helipuerto, polígono 93 parcela 72, en el término municipal de Mora de Rubielos (Teruel), promovido por Hermanos Sebasvilla SLA, por los siguientes motivos:

- Reducidos efectos sobre la vegetación natural y compatibilidad del proyecto con los objetivos del Plan de recuperación del cangrejo de río común.
- Aprovechamiento de instalaciones preexistentes, siendo compatible la actuación con la legislación vigente en materia urbanística.
- La compatibilidad del proyecto con el medio afectado, siempre que se observen los términos y condiciones establecidas en el presente informe de impacto ambiental.

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. La presente Resolución tiene su alcance, exclusivamente, en las obras descritas en la documentación presentada, sin comportar valoración alguna sobre las obras ya ejecutadas e infraestructuras preexistentes. No se realizarán actuaciones o infraestructuras que no hayan sido recogidas en el documento ambiental presentado por el promotor.

2. Se cumplirán todas las medidas preventivas y correctoras del documento ambiental, siempre y cuando no sean contradictorias con las de la presente Resolución. De igual manera, se desarrollará el programa de vigilancia ambiental que figura en el documento ambiental, ampliándolo y adaptándolo a las determinaciones que se indican.



3. El promotor deberá comunicar al Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Teruel, con un plazo mínimo de antelación de un mes, las fechas previstas para el comienzo de la ejecución del proyecto. Durante la fase ejecutiva, la dirección de obra incorporará a un técnico cualificado como responsable de medio ambiente para supervisar la adecuada aplicación de las medidas preventivas, correctoras y de vigilancia incluidas en el documento ambiental, así como en el presente condicionado. Antes del inicio de las obras, se comunicará el nombramiento del técnico responsable de medio ambiente al mencionado Servicio Provincial.

4. 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 retanqueos exigidos por la legislación vigente. El promotor deberá adecuar el sistema de depuración de aguas residuales antes del inicio del uso de las nuevas instalaciones y mantenerlo en adecuadas condiciones de funcionalidad durante toda la fase de explotación. Asimismo, se estará a lo establecido por el Decreto Legislativo 1/2017, de 20 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Montes de Aragón, en caso de cualquier afección sobre el monte de utilidad pública "El Casal y El Espinoso".

5. Se deberá garantizar la compatibilidad urbanística del proyecto y atender a los preceptos establecidos en su informe por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en lo concerniente a la autorización de la Dirección General responsable de Patrimonio Cultural, puesto que la Masía y su entorno se encuentran incluidas en el Catálogo de Bienes Culturales Arqueológicos del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Mora de Rubielos. También a los establecidos por la Confederación Hidrográfica del Júcar, al respecto de las autorizaciones y permisos previos por afección al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía, y por disponibilidad de recursos hídricos u otros.

6. Se deberá garantizar la integración de los términos contemplados en la normativa vigente en materia de turismo al respecto de las instalaciones proyectadas y la actividad a desarrollar, debiendo el promotor recabar las autorizaciones pertinentes conforme a la legislación aplicable (Decreto 14/2018, de 23 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los establecimientos hoteleros y complejos turísticos balnearios en Aragón). También adoptar las medidas de protección necesarias conforme al análisis de riesgos naturales, a cuyos efectos, con carácter previo al inicio de las obras, se recabará pronunciamiento específico sobre los riesgos en la zona y las medidas a adoptar, por parte de los organismos competentes, previo estudio realizado por el promotor que se concretará en un Plan de protección suscrito por técnico cualificado, que considere tanto las edificaciones como las instalaciones y servicios. Los contenidos de tal documento deberán en todo caso considerar los preceptos legales de aplicación en materia de prevención y lucha contra incendios forestales en Aragón y, particularmente, las especificaciones establecidas en los anexos VIII y IX del PROCINFO aprobado por Decreto 167/2018, de 9 de octubre, del Gobierno de Aragón.

7. Durante la ejecución de las obras, se adoptarán todas las medidas oportunas para minimizar los daños a la vegetación natural y el deterioro del entorno. Para ello, 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. Se preservará el uso actual del resto de la parcela y en ningún caso se introducirán especies alóctonas, exóticas o invasoras de flora.

8. Se procurará una adecuada integración de todos los elementos del proyecto en el paisaje, para dar cumplimiento a la Estrategia 5.2. E3. Integración paisajística de proyectos de la Estrategia de Ordenación del Territorio Aragonés, aprobada por Decreto 202/2014, de 2 de diciembre, del Gobierno de Aragón. Al objeto de garantizar este extremo, con carácter previo a la obtención de la licencia de obras, se deberá elaborar un estudio paisajístico específico que contemple la definición final del proyecto y su adecuada integración en el entorno, incluyendo tanto las propias edificaciones, como todos los servicios e infraestructuras asociadas.

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



maquinaria, etc. se realizará sobre espacios abiertos, sin vegetación natural, y alejados de cauce.

10. 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. Se restaurarán adecuadamente todos los terrenos y servicios que pudiesen verse afectados por las obras. Tras la finalización de los trabajos, el entorno deberá quedar libre de cualquier resto constructivo y en perfectas condiciones de limpieza.

11. La tipología de luminarias exteriores, cantidad y disposición de las mismas se procurará minimizando la contaminación lumínica de la zona. Del mismo modo, los acristalamientos se adaptarán en su dimensión y características finales, para minimizar la emisión de brillos y reflejos, y evitar accidentes de fauna por desorientación y/o colisión. La configuración final de las instalaciones exteriores, particularmente accesos, aparcamientos, etc. procurará en todo momento su integración paisajística y ambiental, evitando elementos discordantes en el entorno y materiales o acabados asfálticos o metalizados proclives a generar brillos y reflejos.

12. Deberán incorporarse al diseño, la ejecución del proyecto y su ulterior explotación, las medidas de prevención de incendios forestales que sean de aplicación, conforme a la normativa vigente en la materia en Aragón y el estudio de riesgos y Plan de protección elaborados al efecto, teniendo en consideración el emplazamiento del hotel rural en un entorno determinado como zona de alto riesgo de incendio. En relación con la vulnerabilidad del proyecto frente a otros riesgos y accidentes graves, en caso de ocurrencia, tanto en ejecución como en funcionamiento, se atenderá a los planes y protocolos establecidos en materia de protección civil y/o a las instrucciones que se indiquen desde la autoridad competente en la gestión de la emergencia. En todo caso el promotor deberá asumir los riesgos y consecuencias de establecer el hotel en una zona sujeta a riesgos naturales, así como las limitaciones o condiciones que ello pueda comportar al desarrollo del proyecto.

13. Se realizarán las prospecciones paleontológicas y arqueológicas indicadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural en su informe de respuesta a consultas. El resultado de las mismas, así como las medidas que en su caso planteasen las pertinentes resoluciones de dicha Dirección General con el fin de preservar adecuadamente dicho patrimonio, deberán ser adecuadamente integradas en el proyecto definitivo, quedando la compatibilidad de éste en todo caso condicionada al dictamen que en su momento otorgue el estamento competente.

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 condicionamiento ambiental que incorpora el presente informe quedan justificadas y motivada su necesidad para la protección del medio ambiente, ya que dicha protección constituye una razón imperiosa de interés general.

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

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

Zaragoza, 1 de febrero de 2023.

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