



RESOLUCIÓN de 15 de enero de 2024, 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-Resort 5* Gran Lujo y Centro Termal, en el paraje “Masía Roya”, en el término municipal de Teruel, promovido por Habitallia Teruel, SL. (Número de Expediente: INAGA 500201/01B/2022/07708).

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: Habitallia Teruel, SL.

Proyecto: Hotel-Resort 5* Gran Lujo y Centro Termal, en el paraje “Masía Roya”, en el término municipal de Teruel.

1. Descripción del proyecto.

El proyecto tiene por objeto la construcción de un Hotel-Resort 5* Gran Lujo y Centro Termal con una superficie útil total de 6.117,53 m². El complejo hotelero estará compuesto por: edificio para hotel de 20 habitaciones dispuestas en tres plantas (sótano, planta baja y planta primera); el Resort estará formado por 29 unidades habitacionales en el exterior, a modo de cabañas individuales, diseminadas en la parcela y distribuidas en una única planta, dotadas de zona de estar y dos habitaciones dobles; el Centro Termal constará de una planta alzada y un sótano, de uso principal para los usuarios del Hotel Resort, pero con posibilidad de su utilización por clientes externos al complejo, con una superficie aproximada de 500 m². Además de la edificación propuesta, se prevé un uso de zona ajardinada abierta al uso público y un parque de ocio y de deporte con plantaciones.

Los dos edificios, hotel y centro termal se disponen separados y forman una barrera de transición entre el acceso y las unidades exteriores. Entre ellos crean un patio, con acceso directo exterior, sin atravesar el hotel. El centro termal se ubicará semienterrado, de forma que exteriormente se aprecie únicamente el cuerpo que forma el acceso. De este modo su cubierta, escalonada, será transitable y se empleará como zona verde del complejo hotelero.

En la planta baja semienterrada se dispondrá el vestíbulo de acceso y la zona de administración. Desde esta zona se dará paso a una zona exterior en la que podrán ubicarse la piscina exterior y un solarium. En la parte semienterrada de esta planta se distribuirán las piscinas, saunas, duchas, pediluvios y demás elementos propios del centro termal, así como la conexión con el hotel. En el sótano se distribuirán otros vasos de las piscinas, y pozas, así como las salas de terapia, vestuarios y cuartos necesarios para el mantenimiento e instalaciones del centro. El suministro de agua a estas instalaciones procede de la red municipal de Teruel, en concreto de la tubería que conduce el agua desde el depósito de Santa Bárbara a Villalba Baja.

La Masía Roya se encuentra en la propia parcela de edificación y tiene una superficie construida total de 1.978,53 m². Según indica el promotor, este edificio no es necesario para el uso del hotel propuesto, dado que la mayoría de las edificaciones existentes en la actualidad junto al núcleo principal de la masía son edificaciones auxiliares al uso agrícola más recientes y sin ningún valor arquitectónico, ni histórico, ni etnológico. El promotor tiene como proyecto mantener, en lo posible, el núcleo original de la masía con mayor valor arquitectónico e histórico. Para cumplir con este requerimiento se hace necesario demoler las edificaciones auxiliares, manteniendo únicamente 624,76 m² del núcleo original.

Se propone una red de saneamiento interior enterrada y la construcción de una depuradora de aguas residuales domésticas prefabricada del tipo oxidación total, con decantador y recirculación de lodos. El vertido se realizará a través de una acequia privada al río Alfambra.

Con respecto al abastecimiento de agua, en la actualidad, se suministra agua potable desde una tubería que viene de la localidad vecina de Caudé que termina en un depósito de agua semienterrado, de unos 40 m³ de capacidad. Desde este depósito, se conecta a un grupo de presión en el interior del edificio y de aquí a la red de distribución interior de la misma. El promotor tiene previsto mantener esta acometida que considera, claramente insuficiente, y conectar con la tubería de la red municipal de agua potable que va desde los depósitos municipales de Santa Bárbara a la localidad de Villalba Baja. Se estima un consumo total de 30.000 l/día, siendo el consumo medio de aproximadamente 0,34 l/s. Para el riego de las plantaciones se recogerá el agua de lluvia en un tanque de tormentas.



El suministro eléctrico se realizará desde el edificio existente, modificando o ampliando el cuadro existente mediante un PIA 4x10 A + diferencial 4/40/300 mA. En la actualidad, la masía se suministra de energía eléctrica de un centro de transformación aéreo próximo de 100KVA. Desde el centro de transformación, mediante un cable subterráneo de media tensión, se llegará a un nuevo centro de transformación de 630 Kva y al cuadro general de baja tensión de la instalación de las nuevas instalaciones.

El complejo hotelero y el centro termal se emplazan junto al acceso existente desde la carretera N-240, en su margen derecho.

2. Documentación aportada.

El documento ambiental incorpora un inventario en el que se describen aspectos como la situación y el entorno, climatología, geología, geomorfología, hidrología o vegetación natural, destacando que la zona se encuentra en ámbito de protección del Crujiente Aragonés (Vella Pseudocytisus; susp.Pau); también la fauna, haciendo referencia a que la actuación queda incluida en ámbito del plan de recuperación del cangrejo de río. Se aporta información sobre los espacios ambientales sensibles, indicando que la zona se encuentra a unos 1,5 km de los Yesares, puntos de interés geológico, especificando que se encuentra a unos 800 m de la falla cuaternaria de Concud, montes de utilidad pública, paisaje o medio socioeconómico.

En el estudio de alternativas se valora la alternativa 0, que supone no realizar el proyecto, descartada por no cumplir con las expectativas del promotor; la alternativa 1, que supone ejecutar el hotel en la parcela 128 del polígono 4; la alternativa 2 que supone ejecutar el hotel en la parcela 1 del polígono 4, descartada porque no es viable técnicamente, al coincidir la ubicación con el paso de un barranco lo que impediría la correcta circulación de agua los días de tormenta, y lo que supone, por lo tanto, un impacto ambiental negativo. Se considera que la alternativa 1 es la más compatible ya que los impactos ambientales que se producen, se valoran como no significativos. Además, se indica que se trata de una zona de escasa cobertura vegetal, escasa presencia faunística y parte de las parcelas son de uso agrícola sin presencia de vegetación natural de interés.

La identificación y valoración de impactos concluye que, en la fase de construcción, serán compatibles los impactos sobre la gestión de residuos, la calidad del aire, la hidrología superficial, los suelos, la flora y el paisaje; moderados sobre los recursos naturales y no significativos sobre la hidrología subterránea, la fauna y espacios naturales protegidos. Se considera positivo sobre el medio socioeconómico. En fase de explotación, es compatible sobre la gestión de residuos, la calidad del aire, la hidrología superficial y los suelos; moderado, sobre el consumo de recurso natural; no significativo, sobre la fauna y la flora, el paisaje y los espacios naturales protegidos y zonas de interés; positivo sobre la hidrología subterránea y el medio socioeconómico. En la fase de desmantelamiento, será compatible sobre la gestión de residuos, positivo sobre el suelo y el paisaje y negativo - severo, sobre el medio socioeconómico. En cuanto a la afección sobre el Plan de Recuperación del cangrejo de río, la instalación no afecta al curso de los ríos por encontrarse alejada de los mismos. Por esto mismo, el impacto se considera prácticamente inexistente sobre las aguas subterráneas y mínimo para las superficiales. En el análisis de los efectos acumulativos y sinérgicos con otras actividades, se ha considerado un radio de 1 km y se especifica que, solamente la actividad del hospital situado a 2 km de la zona de actuación podría causar interferencias por consumo de agua, generación de residuos y consumo eléctrico. En cualquier caso, especifica que cada proyecto aplica sus medidas preventivas o correctoras para disminuir los consumos, por lo que no se considera un efecto sinérgico, así como que las actuaciones no son visibles conjuntamente desde diferentes puntos por lo que no existe impacto acumulativo.

En el apartado en el que se realiza la evaluación de las repercusiones sobre Red Natura 2000 se indica que no existe afección a estos espacios; con respecto al ámbito de protección del cangrejo de río, se indica que el impacto no es significativo ya que no hay cauces naturales con agua dulce de flujo continuo permanentemente en la zona objeto de actuación. Con respecto al ámbito de protección del Crujiente (Vella Pseudocytisus), se determina que previamente a la ejecución de las obras se realizará una prospección por técnico competente para determinar si hay presencia o no de dicha especie y determinar las medidas correctoras en caso de su existencia.

Respecto al análisis de riesgos, se indica que el riesgo por sismo es muy bajo, aunque existe alguna falla en el entorno; por viento fuertes la susceptibilidad es media; por inundaciones, es baja; por desprendimientos es alta y por deslizamientos, baja. Por riesgo de incendios forestales, se define como baja o muy baja por la escasa cobertura que posee la zona y por la cercanía del río. Los riesgos antrópicos, se consideran de bajo riesgo.



Se incorporan una serie de medidas preventivas y correctoras en las diferentes fases del proyecto, entre las que se incluye la revisión periódica de la maquinaria, el riego periódico de los viales de circulación y de la zona en tierra para estabilización de polvo, limitación de velocidad, restauración de los terrenos afectados por las obras, evitar vertidos al suelo, no ocupar superficies fuera de la zona de obras y realizar el acceso por camino existente, colocación de extintores en la zona de riesgo por posibilidad de incendio, instalar sistemas para optimizar los consumos de los recursos naturales o gestionar adecuadamente los residuos, entre otras. Se incluye un plan de vigilancia ambiental conformado por una serie de informes donde quedará evaluado el alcance de los objetivos, así como la evolución de las medidas propuestas.

En el anexo 2 del documento ambiental, se incluye una referencia al Patrimonio Cultural especificándose que no se constata la existencia de yacimientos arqueológicos en el ámbito de actuación, de acuerdo con el plano adjunto del Avance del Plan General Urbanístico de Teruel. Como anexo 3, se incluye un “Estudio florístico sobre Vella pseudocytisus subsp. Paui en el paraje Masía Roya, Teruel”, fechado en junio de 2022 en el que se indica como resultados de la prospección que en la zona de estudio no encontramos las especies que se asocian con el objeto de estudio y las características edáficas, arcillas y conglomerados no se corresponden con las necesarias para el desarrollo de la especie y que, en las dos visitas realizadas no se han localizado ejemplares de la especie. El anexo 4 lo integra un análisis detallado de las características geoquímicas y físico-químicas de los Manantiales de Los Baños al objeto de conocer uno de los puntos termales-mineromedicinales de la provincia de Teruel más interesantes.

La documentación aportada por el promotor, con fecha de 9 de mayo de 2023, como alegación al borrador de Resolución de archivo del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental y al Acuerdo del CPU, incluye entre sus anexos, el anexo 1, que se corresponde con la solicitud de desistimiento del expediente de construcción de un Centro de Investigación Bioquímica y Agroalimentaria y Complejo Experimental en Los Baños (Masía Roya); el anexo 2 con la nota simple registral de la finca 37565; el anexo 3, incluye el levantamiento topográfico de la Masía Roya y el anexo 4, el compromiso ante notario de demolición de superficie necesaria de la Masía Roya para cumplir la edificabilidad e inscripción en el registro de la propiedad.

El anexo 5, incluye el Acuerdo previo del Ayuntamiento de Teruel sobre la conveniencia e idoneidad para permitir el uso de hotel y establecimiento turístico en el paraje Masía Roya y en el que la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda dictamina favorablemente la propuesta con el cumplimiento de una serie de condiciones entre las que se citan que el promotor deberá ponerse en contacto con la Unidad de Patrimonio para modificar el trazado del camino municipal “Senda de la Masada Roya” (IMBD n.º 14-0074) que está afectado por la actuación y que se deberá formular consulta al Servicio Provincial del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre el acceso desde las parcelas afectadas por la actuación a la N-420a teniendo en cuenta el artículo 36 de la Ley 37/2015 de Carreteras. Por último, el anexo 6, incorpora planos completos por consideraciones de CPU.

3. Tramitación del expediente.

Documento Ambiental. Fecha de presentación: 5 de agosto de 2022.

Documentación complementaria: Con fecha 9 de enero de 2023 y 28 de diciembre de 2023, el promotor remite documentación como respuesta a requerimientos formulados por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental el 13 de diciembre de 2022 y el 11 de diciembre de 2023, respectivamente.

En octubre 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 Teruel.
- Comarca de la Comunidad de Teruel.
- Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Teruel.
- Servicio de Seguridad y Protección Civil.
- Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón.
- Dirección General de Urbanismo.
- Dirección General de Movilidad e Infraestructuras (Carreteras).
- Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal.
- Dirección General de Ordenación del Territorio.
- Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Dirección General de Turismo.
- 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.
- Fundación para la Conservación del Quebrantahuesos.
- Plataforma Aguilar Natural.
- Sociedad Española de Ornitología (SEO/BirdLife).

Anuncio en el "Boletín Oficial de Aragón", número 216, de 8 de noviembre 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 consorciados ni a Montes de Utilidad Pública. Si bien las vías pecuarias del término municipal de Teruel no tienen proyecto de clasificación aprobado, se aprecia que la zona de actuación delimita por el oeste con la vía pecuaria "Vereda del Alfambra", por lo que en caso de que el promotor pretenda ocuparla deberá obtener del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental la correspondiente concesión de uso privativo.

En relación a los incendios forestales indica que, las parcelas de construcción de la infraestructura, en cuestión como zona de riesgo medio de incendio forestal, calificándose como Zona tipo 4 caracterizada por su bajo peligro y alta importancia de protección y Zona de Tipo 7 por su medio/bajo peligro y baja importancia de protección, que es donde se pretende construir. Por lo tanto, nos encontramos en un entorno que no es susceptible de sufrir incendios forestales de grandes dimensiones y de altas intensidades; si bien incendios de matorral ralo o de rastrojos podrían provocar afecciones, principalmente por humo a las infraestructuras inmersas en el medio. Analiza asimismo la orografía y vegetación natural del entorno, así como los accesos, significando la instalación de un depósito de GLP prevista en proyecto, que puede requerir de medidas específicas.

De acuerdo con los patrones de incendios propios de la zona, se identifican los incendios de viento de abril a septiembre, principalmente con vientos del Sur y Noroeste y 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. En ambos casos, un incendio consolidado, que avance por las zonas forestales y rastrojos próximos puede comprometer seriamente la seguridad de la construcción, principalmente por humos. Por ello se considera que el emplazamiento de la infraestructura, en las actuales condiciones, presenta un riesgo medio de ser afectada por humos, ante la producción de un eventual incendio forestal. Asimismo, realza la dificultad de intervención que comporta la existencia de numerosas infraestructuras en el territorio.

Analizadas las cuestiones previas, 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 (PRO-CINFO) 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 y estén vigilantes ante cualquier incendio que pueda originarse en los alrededores.

En relación con la flora y fauna se indica que no son esperables afecciones sobre Hábitats de Interés Comunitario, no encontrándose la parcela dentro de los límites de ZEC ni ZEPA. Indica que, puesto que en el proyecto no se contemplan movimientos de tierra, ensanchamientos del camino, nivelaciones del terreno ni otras actuaciones agresivas en la propia topografía del terreno, no es previsible una afección suficiente para proponer medidas específicas. 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 o paliarlas. 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, analizada la documentación aportada y las características ambientales del área donde se ubicarán las instalaciones, conforme a la información disponible en esta Dirección General, se considera que no procede someter la actuación al procedimiento de Evaluación Ambiental Ordinaria, dado que no afecta significativamente a ninguna especie catalogada y se instala en una área ocupada en gran



parte por campos de cultivo, con las infraestructuras de abastecimiento situadas de forma cercana dada la proximidad de varias masías de la ciudad de Teruel. No obstante, antes del inicio de las actuaciones se deberá dar contada comunicación al Agente de Protección de la Naturaleza de la zona, siendo sus indicaciones de obligado cumplimiento.

- Dirección General de Interior y Protección Civil, significa que en el supuesto que la actividad recreativa esté incluida en el anexo I de la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, aprobada por Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, deberá disponer del preceptivo plan de autoprotección (PAP) debidamente aprobado, registrado y efectivamente implantado.

- Dirección General de Ordenación del Territorio, analiza el proyecto y la documentación aportada por el promotor y realiza un análisis relativo a la repercusión territorial del proyecto considerando los elementos del sistema territorial que se recogen en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (TRLOTA) y el Decreto 202/2014, de 2 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA). Realza la incidencia del proyecto sobre la población, el sistema de asentamientos y la vivienda, así como sobre los principales ejes de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes, telecomunicaciones, hidráulicas y energéticas, efectuando diversas consideraciones. También sobre los usos del suelo y el desarrollo de actividades económicas, sobre la conservación de los recursos naturales, patrimonio y paisaje, significando que la actuación se sitúa sobre la unidad de paisaje: "BTC 07. Teruel Norte", con calidad homogeneizada media (5 sobre 10) y fragilidad homogeneizada muy alta (5 sobre 5). A tal efecto, el promotor deberá velar para que la actuación sea compatible con la estrategia 5.2.E3. Integración paisajística de proyectos de la EOTA.

Indica que, considerando que el promotor ha examinado en la documentación presentada los aspectos relevantes desde el punto de vista territorial y una vez analizada a la luz de la normativa específica en materia de ordenación del territorio, se informa la actuación denominada "Proyecto Hotel-Resort 5* Gran lujo y Centro Termal en el paraje Masía Roya, en el término municipal del Teruel", de conformidad con una serie de consideraciones señaladas en cada uno de sus apartados. Recuerda igualmente que el proyecto será sometido a informe del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, por estar incluido entre los supuestos establecidos en el anexo de la TRLOTA.

- Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, da traslado de su Acuerdo adoptado el 20 de diciembre de 2022, en el que realiza un análisis relativo a la repercusión territorial del proyecto considerando los elementos del sistema territorial que se recogen en el artículo 66 del Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (TRLOTA). Finalmente informa la actuación con una serie de consideraciones: que deberá asegurarse la conservación de los valores paisajísticos mediante la integración de todos los elementos del proyecto en el paisaje, tanto en las fases de diseño y ejecución de las obras como en la explotación de las mismas en consonancia con lo establecido en la Estrategia 5.2.E3. Integración paisajística de proyectos; que el proyecto deberá incluir el balance del impacto final sobre la actividad socioeconómica en el territorio afectado así como la cuantificación de los puestos de trabajo directos e indirectos que se espera generar; que deberá completarse el análisis de los efectos sinérgicos y acumulativos y el análisis de visibilidad detallando como se solucionarán las posibles interferencias con la actividad del hospital situado a 2 kilómetros en relación con los consumos de agua, generación de residuos y consumos eléctricos; que se deberán detallar las características y ubicación de la planta de instalación solar fotovoltaica de 60 KW que se indica se pretende ejecutar como aporte energético complementario; que el proyecto deberá 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 y que resultaría recomendable que el promotor diseñe el proyecto adoptando medidas de construcción sismorresistentes, y poner en valor la existencia del Lugar de Interés Geológico (Falla de Concud).

- Dirección General de Carreteras, indica que este proyecto no plantea ninguna afección desde el punto de vista ambiental a ninguna carretera de la Red Autonómica Aragonesa y que este informe tiene carácter exclusivamente ambiental por lo que no se excluye de la emisión de otros informes preceptivos, o la tramitación del procedimiento autorizatorio regulado por el Reglamento General de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

- Dirección General de Turismo, adjunta informe del Servicio de Infraestructuras Turísticas relativo al Hotel propuesto en el que se analiza la documentación aportada, las características y ubicación del emplazamiento así como las deficiencias observadas con respecto



a ascensores, salón social, accesibilidad, superficie de habitaciones, aseos en habitaciones, instalación de elementos de cocina en habitaciones, aseos en zonas comunes... estableciendo en cada caso las consideraciones que se estiman pertinentes para que el proyecto se ajuste a lo reglamentariamente establecido. Se indica que, dada la envergadura del proyecto y de cara a la clasificación de Hotel con la categoría de “Cinco Estrellas” que se propone, sería aconsejable que antes del inicio de las obras se presentara en la Dirección General de Turismo una solicitud de informe de preclasificación del establecimiento, aportando al menos un anteproyecto o proyecto básico del mismo, con planos escalados de plantas, alzados y secciones con cotas y superficies, junto con una memoria en la que se detallan entre otros aspectos las características constructivas de los edificios y las instalaciones de los mismos, especialmente la producción de climatización y A.C.S. En relación con la mención “Gran Lujo”, prevista en el Decreto 14/2018, de 23 de enero, ésta podría obtenerse una vez puesto en marcha dicho establecimiento y comprobado el apartado “servicios y ocio” del mismo.

- Dirección General de Patrimonio Cultural, analizada la documentación aportada y examinada el área afectada por el proyecto comunica que son conocidos yacimientos paleontológicos de vertebrados asociados a los materiales terciarios del Mioceno-Plioceno que afloran en el sector donde se desarrolla el proyecto, estando concretamente los yacimientos denominados “Masada Rueda” situados muy próximos al marco de desarrollo del proyecto. Es por ello, y visto el potencial paleontológico de las unidades geológicas que afloran en el sector donde se desarrolla el proyecto, que se considera necesario que con carácter previo se realicen labores de prospección paleontológica de todas aquellas áreas que vayan a ser afectadas por excavaciones y movimientos de tierras relacionadas con las distintas infraestructuras contempladas en relación con el presente proyecto, con el objeto de valorar las posibles afecciones al patrimonio paleontológico previamente conocido y/o inédito fruto de las propias labores de prospección.

En materia de Patrimonio Arqueológico, el ámbito de implantación del proyecto, inmediato a la cuenca del río Alfambra, en el tramo próximo a la confluencia en el río Turia, se caracteriza por su potencial arqueológico. Por lo cual, se considera igualmente necesario que, con carácter previo, se realicen labores de prospección arqueológica de todas aquellas áreas que vayan a ser afectadas por excavaciones y movimientos de tierras relacionadas con las distintas infraestructuras contempladas en el presente proyecto.

Al respecto, se indica que el estudio de impacto ambiental a realizar, debe incluir: resultado de prospecciones arqueológicas y paleontológicas detallando y delimitando los bienes culturales existentes en el ámbito del proyecto, si los hubiere, y las posibles afecciones directas o indirectas que el proyecto pueda producir durante su ejecución y con posterioridad y las Resoluciones emitidas por la Dirección General de Patrimonio Cultural, de las actuaciones de prospección arqueológica y paleontológica llevadas a cabo en relación con el proyecto, las cuales 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.

- Subdirección Provincial de Urbanismo de Teruel, indica que, en parte del ámbito de la actuación que se propone (parcela 1 del polígono 4), se tiene constancia de un uso de Interés Público para un “Centro de Investigación Bioquímica y Agroalimentaria y Complejo Experimental en “Los Baños” (Masía Roya)”, que no se tiene en cuenta en la documentación aportada, ignorándose si cesa en este uso o comparte uso con la nueva documentación aportada. Por ello, considera necesario presentar documentación técnica que acredite y justifique el alcance de la actuación propuesta; plano de situación que incluya todas las instalaciones que se van a ejecutar en el emplazamiento propuesto para el desarrollo de la nueva actuación y, en relación con las edificaciones existentes en la misma parcela, aclaración del uso concreto al que se destinarán dichas edificaciones.

Advertida tal respuesta, con fecha 13 de diciembre de 2022, el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental formula requerimiento de documentación al promotor al objeto de que amplíe la documentación técnica aportada en los términos especificados en el informe de la Subdirección Provincial de Urbanismo de Teruel.

Con fecha 18 de enero de 2023, se da traslado al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel de la nueva documentación aportada por el promotor y recibida en el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental con fecha 9 de enero de 2023.

Con fecha 20 de marzo de 2023, se registra en el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental nuevo pronunciamiento del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel trasladando Acuerdo adoptado en sesión celebrada el 14 de marzo de 2023, en el que indica como valoración, una vez analizada la normativa que resulta de aplicación, que se incumple la edificabilidad máxima



permitida; que en lo relativo a la altura máxima permitida, no se acredita gráficamente; que en lo relativo a la parcela mínima, cumple; que en lo relativo a la ocupación máxima, incumple; que en lo relativo a los aparcamiento, cumple; que en lo relativo con el uso, no se acredita acuerdo municipal no desistimiento y, con respecto a otras consideraciones, que la actuación se encuentra condicionada a la Autorización del Ministerio de transportes, Movilidad y Agenda Urbana por encontrarse en la zona de afección de la N-420. Se informa desfavorablemente el aspecto urbanístico del proyecto de referencia por incumplir los parámetros urbanísticos del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Teruel y la legislación urbanística relativos a edificabilidad, y ocupación máxima de parcela.

Con fecha 20 de abril de 2023, se otorgó por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental trámite de audiencia a Habitallia Teruel, SL, facilitándose documento base que serviría para formular la Resolución relativa a la evaluación de impacto ambiental simplificada del Proyecto de Hotel-Resort 5* Gran Lujo y Centro Termal, en el paraje "Masía Roya", en el término municipal de Teruel.

Con fecha 9 de mayo de 2023, el promotor presenta en el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental un documento de contestación al borrador de Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental y al informe del Consejo Provincial de Urbanismo. En dicho documento realiza una serie de alegaciones respecto de la edificabilidad, concretando que se cumple con la normativa urbanística. También refiere a que la altura máxima permitida queda justificada en el anexo 6 y al Acuerdo municipal previo y de desistimiento, especificando que se dispone del Acuerdo previo del Ayuntamiento de Teruel de 20 de enero de 2022, en el que se establece permitir el uso de hoteles y establecimientos turísticos en el paraje masía Roya, atendiendo a la conveniencia e idoneidad del lugar elegido para la implantación del Hotel-Resort 5* Gran Lujo y Centro Termal. Solicita se tengan en cuenta las alegaciones y se reconsidere la propuesta de Resolución de archivo del expediente. Consta con fecha de entrada en el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 24 de mayo de 2023, escrito de aclaración de un párrafo del documento anteriormente reseñado.

Con fechas 18 y 30 de mayo de 2023 respectivamente, se da traslado al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, respectivamente, de la documentación aportada por el promotor en el trámite de audiencia y del escrito de aclaración remitido con posterioridad.

Con fecha 22 de junio de 2023, tiene entrada en el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental copia del Acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel de la sesión celebrada el día 20 de junio de 2023, en el que se analizan los antecedentes obrantes en el Consejo y se indica que, con fecha 18 de mayo de 2023, el promotor remite nueva documentación justificativa procedente del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental para dar respuesta al informe desfavorable del Consejo Provincial de Urbanismo en su sesión de 14 de marzo de 2023 y que, con fecha 30 de mayo de 2023, se remite documentación complementaria procedente del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental que complementa a la remitida en fecha 18 de mayo de 2023. Conforme a la nueva documentación aportada, una vez analizada, se acuerda informar favorablemente el aspecto urbanístico del proyecto de referencia condicionado a que, previamente a la ejecución de las obras, se adscriba el complejo propuesto a la finca existente, que impida su divisibilidad posterior y que, igualmente, en el caso de poder adquirir e inscribir otras parcelas limítrofes, extender la adscripción a estas parcelas en los mismos términos; a que se haga efectiva la demolición de las construcciones mencionadas en la propuesta, relativas a la Masía Roya actual y a la obtención de la Autorización del Ministerio de transportes, Movilidad y Agenda Urbana por encontrarse en la zona de afección de la N-420. Del mismo modo, se recuerda que el uso admitido es el de Hoteles y Establecimientos Turísticos, no siendo admisible el uso residencial en los términos proyectados por formación de núcleo de población. Por último, se procede a incorporar el desistimiento para la construcción de un Centro de Investigación Bioquímica y Agroalimentaria y Complejo Experimental en los Baños (Masía Roya) con n.º de expediente municipal 339/2016/Obra y n.º de expediente CPU/2017/146, en los archivos de esta Subdirección de Urbanismo.

4. Ubicación del proyecto.

El Hotel Resort, se dispondrá en el Paraje Masía Roya, sobre tres parcelas que se ubican al noroeste del casco urbano de Teruel, a una distancia aproximada de 2 km, junto al nudo de acceso que forma la carretera nacional N-420 con la autovía A-23, en su acceso Teruel centro. Concretamente se trata de las parcelas 1, 128 y 129 del polígono 4, con superficie total de 13,5956 ha. El uso actual de las parcelas es agrario. Coordenadas aproximadas UTM (ETRS89) 30T: 662.251/4.471.117.



Caracterización de la ubicación:

Descripción general.

La zona donde se pretende ubicar el complejo turístico se sitúa en las inmediaciones de la ciudad de Teruel, al este de la nacional N-420 y está rodeada por cultivos agrícolas y matorral estepario ralo, con porte camefítico y al oeste por la vega de la rambla del “Río Seco”, con cultivos, en su mayor parte y vegetación forestal en la ribera del cauce y matorral en los linderos y taludes de la carretera. En el ámbito de estudio no se identifica vegetación natural de interés ni vegetación cartografiada como hábitat de interés comunitario.

A una distancia aproximada de 1.150 m al sureste del ámbito de actuación se emplaza el LIG ES24G141 “Yacimiento de teruelitas del Salobral” y a 400 m al norte, aproximadamente, el LIG ES24G137 “Falla Cuaternaria de Concud”, ambas incluidas en el anexo I Puntos de Interés Geológico de Aragón del Decreto 274/2015, de 29 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se crea el Catálogo de Lugares de Interés Geológico de Aragón y se establece su régimen de protección. Ninguno de ambos se ve afectado por la actuación.

Entre la avifauna, 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 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 actuación no se emplaza en área crítica.

- Ámbito del Decreto 92/2003, de 29 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el Crujiente, *Vella pseudocytisus* l. Subsp. Paui Gómez Campo, y se aprueba el Plan de Recuperación. No se tiene constancia de presencia de ejemplares en el ámbito de estudio.

- 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.

- Conforme a la información facilitada por el Servicio Provincial de Teruel, la zona de actuación delimita por el oeste con la vía pecuaria “Vereda del Alfambra”.

La actuación no afecta al ámbito de la Red Natura 2000, ni al ámbito de Espacios Naturales Protegidos ni de Planes de Ordenación de los Recursos Naturales. Tampoco afecta al dominio público ni forestal.

5. Potenciales impactos del proyecto y valoración.

a) Efectos acumulativos con otros proyectos y transformación del uso del territorio. Valoración: impacto potencial medio. Con carácter general, el desarrollo de proyectos de nuevos alojamientos turísticos en entornos naturales supone una transformación del uso del territorio agroforestal a otro nuevo uso terciario, promoviendo el acoplamiento de las interfaces urbano-rural sin planificación previa de las infraestructuras necesarias (accesos, abastecimientos, saneamientos, etc.), y con efectos sinérgicos por la acumulación de proyectos que generan una modificación del paisaje y del medio, así como un potencial incremento del riesgo de incendios, limitaciones en la gestión de emergencias, en la gestión de residuos, aumento de la contaminación acústica y lumínica y de presencia humana en un entorno natural. A su vez, se inducen nuevos efectos derivados del incremento de frecuentación y permanencia en ambientes naturales de cierta sensibilidad. El proyecto de referencia supone la construcción de un Hotel-Resort 5* Gran Lujo y Centro Termal, en una zona antropizada por ubicarse en el entorno del casco urbano de Teruel, junto a la N-420 y por la presencia en la propia superficie de actuación de la Masía Roya, de la cual se va a mantener el núcleo original. Teniendo en cuentas las circunstancias del ámbito de la actuación, se considera que los potenciales efectos serán reducidos. En cualquier caso, no se ha valorado el impacto que generará la presión humana derivada del incremento del número de visitantes, considerándose igualmente que la actuación prevista va a suponer un impulso para la promoción turística y económica del municipio y de la comarca.

b) Compatibilidad con el planeamiento urbanístico y demás legislación vigente. Valoración: impacto potencial medio. En relación con el planeamiento vigente, las obras previstas se encuentran en suelo no urbanizable, siendo una actividad que puede autori-



zarse en estos suelos según la normativa urbanística (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 Teruel, siempre y cuando se tengan en cuenta las condiciones incluidas en el Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda de su sesión de 20 de enero de 2022. Tampoco ha sido admitida ninguna incompatibilidad por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, debiéndose cumplir las consideraciones incluidas en su Acuerdo adoptado el 20 de junio de 2023 entre las que se incluye que se adscriba el complejo propuesto a la finca existente, que se haga efectiva la demolición de las construcciones relativas a la Masía Roya y que se obtenga la autorización correspondiente por encontrarse la actuación en zona de afección de la N-420. También se recuerda que el uso admitido es el de hoteles y establecimientos turísticos, no siendo admisible el uso residencial en los términos proyectados por formación de núcleo de población.

Además, para garantizar la compatibilidad de la actuación con la normativa sectorial vigente, se deberán tener en cuenta todas las consideraciones y observaciones indicadas por el estamento competente en materia turística (Servicio de Infraestructuras Turísticas), en su informe emitido durante la información pública al amparo del artículo 27 del texto refundido de la Ley de Turismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, debiéndose adaptar el proyecto conforme a las especificaciones efectuadas.

- c) Afección sobre la vegetación, hábitats y flora catalogada. Valoración: impacto potencial bajo. La actuación proyectada se emplaza sobre terrenos agrícolas principalmente, en un ambiente antropizado por su ubicación en las inmediaciones del casco urbano de Teruel y por la presencia de la carretera N-420. 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 demolición previstas. No se identifican hábitats de interés comunitario en el entorno de la actuación. Con respecto al plan de recuperación del Crujiente, *Vella pseudocytisus* L. Subsp. *Paui* Gómez Campo, no se observan incompatibilidades con los objetivos de conservación, debiéndose garantizar, en cualquier caso, la ausencia de poblaciones de forma previa a la ejecución de los trabajos.
- 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. 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 una intensificación de presencia humana en fase de explotación. En relación con el plan de recuperación del cangrejo de río ibérico, no se considera que vayan a producirse incompatibilidades con los objetivos de conservación de la especie, puesto que no se identifican cauces próximos con presencia de poblaciones.
- e) Afección sobre el suelo, relieve y paisaje. Valoración: impacto potencial bajo-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, que las obras se limiten al ámbito de la actuación y se realice la oportuna restauración de los terrenos afectados por las obras. En el Mapa de Paisaje elaborado para la Comarca de Comunidad de Teruel se constata que la actuación ocupa la unidad de paisaje: "BTC 07 Teruel Norte", con calidad homogeneizada media (5 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. Con respecto al ámbito del LIG ES24G141 "Yacimiento de teruelitas del Salobral" y del LIG ES24G137 "Falla Cuaternaria de Concud", situados a 1.150 m y 400 m respectivamente del ámbito del proyecto, no se prevé que el proyecto vaya a incidir sobre los mismos.
- f) Consumo de recursos naturales. Valoración: impacto potencial medio. La actuación tanto para el servicio del Hotel como del Centro Termal, cuenta con las conexiones de captación y abastecimiento de agua potable, evacuación y suministro de energía eléctrica, previendo su ampliación y adaptación en alguna de ellas. El saneamiento de las



aguas residuales se contempla mediante la instalación de una depuradora prefabricada por lo que deberá garantizarse el adecuado funcionamiento. En todo caso, la puesta en explotación de la infraestructura, comportará un incremento de consumos en el ámbito municipal.

- g) Afección al Dominio Público Pecuario. Teniendo en cuenta que el trazado de la vía pecuaria "Vereda de Alfambra" discurre por el entorno del proyecto, no se descarta incidencia de las actuaciones proyectadas sobre el posible tránsito ganadero o demás usos legales o complementarios, especiales o ecológicos. En consecuencia, en caso de preverse afección u ocupación temporal de terrenos de dominio público pecuario, deberá tramitarse el correspondiente expediente de concesión de ocupación temporal según lo dispuesto en la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.
- h) 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 potencial desde el punto de vista paleontológico y 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.
- i) Afección por riesgos naturales e inducidos. La parcela está cartografiada como zona de medio y bajo riesgo de incendio forestal de acuerdo a lo dispuesto por la Orden DRS/1521/2017, de 17 de julio, y se localiza en un entorno abierto y previamente antropizado, con presencia de otras infraestructuras, minimizando así posibles consecuencias. No obstante, estos extremos, así como las medidas previstas en materia de prevención de incendios, deberán quedar recogidos en un Plan específico a elaborar por el promotor con carácter previo al inicio de las obras. Los riesgos geológicos por hundimientos y deslizamientos, se consideran muy bajos; por vientos medios-fuertes, bajo, quedando las edificaciones fuera de las láminas de inundación definidas por el MITECO. En cualquier caso, 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-Resort 5* Gran Lujo y Centro Termal, en el paraje "Masía Roya", en el término municipal de Teruel, promovido por Habitallia Teruel, SL, por los siguientes motivos:

- Reducidos efectos sobre la vegetación natural y compatibilidad con los objetivos del plan de recuperación del cangrejo de río ibérico y de Vella pseudocytisus I. Subsp. Paui Gómez Campo.
- 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. 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.
2. El promotor deberá comunicar 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 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.



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. El promotor deberá ultimar 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.

4. 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 adscripción del complejo propuesto a la finca, la efectividad de la demolición de las construcciones de la Masía Roya actual mencionadas y a la obtención de autorización por encontrarse la actuación en zona de afección de la N-420, entre otros; también atender a las indicaciones dadas por la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Teruel en lo relativo al trazado del camino municipal "Senda de la Masada Roya" y el acceso a la N-420a desde las parcelas afectadas, así como a las consideraciones formuladas por el COTA.

5. Se deberá garantizar la integración de las consideraciones especificadas por el Servicio de Infraestructuras Turísticas en su informe de respuesta a consultas, así como garantizar el adecuado cumplimiento 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 ejecutar el proyecto conforme a la legislación aplicable (Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Turismo de Aragón, y 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). Además, deberá justificarse el cumplimiento del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

6. Con respecto a la potencial ocupación del dominio público pecuario se deberá estar a lo dispuesto en la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón, solicitando las oportunas autorizaciones con carácter previo al inicio de las obras y garantizando en todo caso el adecuado mantenimiento del tránsito ganadero, así como sus demás usos legales o complementarios, especiales o ecológicos.

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. Con respecto a las zonas ajardinadas, en ningún caso se introducirán especies alóctonas, exóticas o invasoras de flora.

8. Previamente al inicio de las obras, se realizarán las correspondientes prospecciones para asegurar que no se localiza ningún ejemplar de Crujiente en la zona de actuación. En caso de presencia de la especie, se tomarán las medidas pertinentes para asegurar la integridad de tales ejemplares, conforme a las indicaciones que dicte la Subdirección de Medio Ambiente de Teruel.

9. 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 Territorial de Aragón, 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.

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

11. Todos los 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 ser-



vicios 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.

12. 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.

13. 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, 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 las referencias expresadas por la Subdirección de Medio Ambiente de Teruel en su informe de respuesta a consultas, 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.

14. En relación con la vulnerabilidad del proyecto frente a otros riesgos y accidentes graves, se adoptarán las medidas adecuadas conforme a las instalaciones proyectadas y entorno en el que se procurar. 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, 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 potenciales afecciones por riesgos naturales, así como garantizar las condiciones de seguridad para las personas y sus bienes, tanto en la realización de las obras como en la fase de explotación.

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

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

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

Zaragoza, 15 de enero de 2024.

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