



RESOLUCIÓN de 14 de enero de 2025, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se adopta la decisión de no someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de un hotel 5* y suites individuales en el polígono 512, parcela 5001, en el término municipal de Cedrillas (Teruel), promovido por Habitallia Teruel, SL. (Número de Expediente: INAGA 500201/01B/2023/10675).

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 5* y suites individuales en el polígono 512, parcela 5001, en el término municipal de Cedrillas (Teruel).

1. Descripción del proyecto y síntesis del documento ambiental.

El proyecto tiene por objeto la construcción de un hotel 5* y suites Individuales. En la parcela existe una edificación de uso agrario la "Masada de las Tres Fuentes", datado del año 1975, que pretende rehabilitarse y aprovecharse para incluir parte del programa propuesto que consta de recepción, conserjería, bar-restaurante, biblioteca, espacios multiusos, espacios de servicios, gimnasio, salón de belleza y masaje, zona spa, oficinas, además de 8 habitaciones. Por otra parte, se propone la construcción de 17 módulos independientes con cuarto de baño, cocina office-salón comedor, terraza y dos habitaciones dobles, de aproximadamente 100 m² construidos por módulo. Todo ello pretende complementarse con zonas ajardinadas exteriores para realización de eventos, así como una piscina exterior con excepcionales vistas panorámicas hacia el municipio, el skyline que configura el entorno y un jardín botánico de plantas aromáticas (lavanda).

La superficie construida interior del hotel es de 2.515,41 m², mientras que la superficie construida de las unidades de alojamiento independientes es de 104,33 m² x 17 Uds.= 1.773,61 m².

En el edificio principal del hotel, se intervendrá globalmente, demoliendo y adaptando algunos elementos estructurales existentes y posibilitando la adaptación del edificio a la nueva actividad a desarrollar, garantizando las condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad. A nivel de acabados, está previsto que las cubiertas sean de tipo inclinadas a dos aguas con acabado en teja cerámica curva, mientras que la materialidad de las fachadas será de mampostería de piedra y revestimientos de mortero bastardo, acompañadas de una decoración exterior de madera y acero corten. Como barrera visual y sonora respecto a la carretera A-226 se propone la plantación de una barrera vegetal, con especies arbóreas autóctonas, como elemento de disuasión.

El promotor indica que el sistema de climatización será mediante equipo de aerotermia para producción de baja temperatura para calefacción por suelo radiante con producción de agua caliente sanitaria (ACS), y con posibilidad de alimentación de equipos de climatización-aire acondicionado. Este sistema será compatible con instalación de paneles solares para su alimentación.

En cuanto a la red de saneamiento, dada la imposibilidad de conducir mediante gravedad las aguas residuales hacia la red que discurre paralela a la carretera A-226 dirección Cedrillas, se ha optado por soterrarla en paralelo a caminos existentes, hasta su conexión con el pozo de registro de saneamiento ubicado en las proximidades del recinto ferial. Se considera conexión de abastecimiento de agua a la acometida existente en el polígono industrial "Los Aliagares" discurriendo el trazado paralelo a la carretera TE-V-8009 hasta la parcela. El suministro eléctrico se solicitará a la empresa correspondiente teniendo en cuenta la existencia de un transformador conectado a la red en la propia masada. Dicho transformador será necesario reubicar dada su proximidad con el hotel planteado. De igual forma, la derivación de media tensión aérea que existe desde la red principal hasta dicho transformador será soterrada hasta el nuevo punto de ubicación del transformador.

La parcela queda delimitada al este por un camino municipal de tierra que sirve de acceso rodado desde la A-226 y que continuo paralelo al barranco de las Tres Fuentes hasta su encuentro con el barranco de Valdespino.

Documento ambiental, que incorpora un inventario ambiental en el que se describen aspectos como la climatología, geología, geomorfología, hidrología, hidrogeología, vegetación natural, fauna, haciendo referencia a que la actuación queda incluida en ámbito del plan de recuperación del cangrejo de río ibérico. Se aporta información sobre los espacios ambientales sensibles, indicando que en la zona no se incluyen Espacios Natural Protegidos, ni Lu-



gares de Interés Geológico y que la actuación se encuentra fuera de monte de utilidad pública. Se describen aspectos del paisaje y del medio socioeconómico.

Se justifica la actuación respecto a la normativa vigente en materia urbanística y el planeamiento municipal.

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 y subterránea, los suelos y el paisaje; moderados sobre los recursos naturales y no significativos, sobre la flora y la fauna y sobre espacios protegidos o zonas de interés ambientalmente sensibles. Se considera positivo sobre el medio socioeconómico. En fase de explotación, es compatible sobre la gestión de residuos, la calidad del aire, hidrología subterránea y los suelos; moderado, sobre el consumo de recurso natural; no significativo sobre la hidrología superficial, la fauna y la flora, el paisaje y los espacios naturales protegidos y zonas de interés; positivo sobre el medio socioeconómico. En la fase de desmantelamiento, será compatible sobre la gestión de residuos, positivo sobre el suelo y los recursos naturales y el paisaje y negativo - severo, sobre el medio socioeconómico. Una vez analizados todos los impactos se marca la inexistencia de impactos severos o críticos, a excepción del impacto provocado en la sociedad el día que se desmantelen las instalaciones. El resto de los impactos negativos se han clasificado como compatibles o moderados. En cuanto a la afección sobre el Plan de Recuperación del cangrejo de río, la instalación no afecta al curso de los ríos ni a cursos fluviales por encontrarse alejada de los mismos. Por ello, se considera que la ejecución de la actividad proyectada no tiene incidencia sobre las poblaciones existentes ni sobre su hábitat. 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.

En el análisis de los efectos acumulativos y sinérgicos con otras actividades, se han considerado: los campos de cultivo y pastos próximos a la zona de actuación, el polígono industrial "Los Aliagares", el recinto ferial y diversas naves agrícolas y/o talleres mecánicos existentes. En cualquier caso, se especifica que cada proyecto aplica sus medidas preventivas o correctoras para disminuir los consumos, por lo que no se considera un efecto sinérgico. En relación con el impacto paisajístico, las actuaciones son visibles conjuntamente desde diferentes puntos, por lo que se puede considerar que existe un impacto acumulativo que se intentará atenuar con la integración de los materiales tradicionales empleados en la construcción de las suites y hotel, la implantación de los elementos nuevos en consonancia con el paisaje y el respeto de las especies vegetales existentes.

Respecto al análisis de riesgos, se indica que el riesgo por sismo es muy bajo; por aludes, no hay riesgo; por viento fuertes la susceptibilidad es media; por inundaciones, es baja; por colapso y por deslizamientos, baja. Por riesgo de incendios forestales, la parcela se considera en zona Tipo 5 Bajo peligro y media importancia de protección y tipo 7 Bajo peligro y baja importancia de protección y se sitúa al municipio de Cedrillas en la Zona de Meteoaleta Maestrazgo.

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, llevar a cabo las obras en horario diurno, 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 al objeto de asegurar la adecuada ejecución de las medidas protectoras y correctoras, determinar su grado de eficacia real y, en su caso, establecer mecanismos necesarios para corregir las posibles desviaciones.

1. Alternativas estudiadas.

Para la elaboración de las alternativas se han tenido en cuenta los siguientes criterios: la realización de una actividad económicamente viable y con futuro, ofrecer un servicio hotelero de calidad y alto nivel, potenciar la actividad económica en la zona y proyección de una actividad equilibrada medioambientalmente. La alternativa 0 supone no realizar el proyecto, la alternativa 1 contempla realizar el proyecto tal y como se describe en la documentación aportada, en la parcela 5001 del polígono 512 y, la alternativa 2, contempla realizar la actuación en las parcelas 23, 24 y 43 del polígono 513 de Cedrillas. La alternativa 0 queda descartada al no cumplir con las expectativas del promotor. En cuanto a las alternativas 1 y 2, se opta por la alternativa 1 ya que se considera que el posible impacto ambiental es compatible al tratarse de una actuación con voluntad de integración en el entorno natural, al emplear edificaciones



existentes y nuevos cuerpos con materiales naturales y tradicionales del lugar, y aplicando siempre las medidas preventivas que se definirán más adelante, tanto durante la fase de obras como durante la fase de desarrollo de la actividad, suponiendo, definitivamente, un impacto al medio socioeconómico muy positivo.

2. Documentación aportada.

Documento ambiental del proyecto.

3. Tramitación, información pública y consultas.

Documento ambiental. Fecha de presentación: 13 de diciembre de 2023.

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

- Ayuntamiento de Cedrillas.
- Comarca de la Comunidad de Teruel.
- Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Teruel.
- Servicio de Seguridad y Protección Civil.
- Dirección General de Urbanismo.
- Dirección General de Movilidad e Infraestructuras.
- Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal.
- Dirección General de Ordenación del Territorio.
- Dirección General de Patrimonio.
- 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.
- Plataforma Aguilar Natural.
- Sociedad Española de Ornitología (SEO/BirdLife).

Anuncio en el "Boletín Oficial de Aragón", número 23, de 1 de febrero de 2024, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por el que se pone en público conocimiento la tramitación del procedimiento administrativo de evaluación de impacto ambiental simplificada del proyecto de un hotel 5* suites individuales en el polígono 512, parcela 5001, en el término municipal de Cedrillas (Teruel).

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

- Ayuntamiento de Cedrillas, solicita que se le admita la condición de interesado en este expediente y pueda disponer lo antes posible de la documentación presentada en el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental del proyecto de referencia.

- Servicio Provincial de Teruel de Medio Ambiente y Turismo, emite informe en el que se indica, respecto al dominio público forestal y pecuario que no afecta a montes propios de la Comunidad Autónoma de Aragón, ni consorciados ni a montes de utilidad pública y tampoco a vías pecuarias.

En relación a los incendios forestales se indica que, las parcelas de construcción de la infraestructura en cuestión tienen la calificación de Zona de riesgo medio de incendio forestal, calificándose como Zona tipo 4, bajo peligro y alta importancia de protección y Zona de Tipo 7 por su medio/bajo peligro y baja importancia de protección. Por lo tanto, nos encontramos en un entorno potencialmente susceptible de sufrir incendios forestales de ciertas dimensiones y de altas intensidades, que pueden afectar a infraestructuras, inmersas en él. De acuerdo con los patrones de incendios, se identifican los incendios de viento de abril a septiembre, principalmente con vientos del Norte - 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 este caso, un gran incendio consolidado, que avance por las zonas forestales próximas puede comprometer seriamente la seguridad de la infraestructura, principalmente por humos. Por ello se considera que el emplazamiento de la infraestructura, en las actuales condiciones, presenta un riesgo alto de ser afectada por humos, ante la producción de un eventual incendio forestal.

Se recomienda que el municipio disponga de un Plan de Actuación de ámbito local de emergencias por incendios forestales y el propietario implemente y cumpla un Plan de Auto-protección por riesgo de incendios forestales, de los establecidos en el Plan Especial de



Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales (PROCINFO), aprobado por Decreto 167/2018, de 9 de octubre, del Gobierno de Aragón, y que, en el período comprendido durante los meses de mayo a octubre, los titulares y/o usuarios de la instalación se informen del nivel de alerta de peligro de incendios forestales en Aragón diario que publica el Gobierno de Aragón en la web del Departamento de Medio Ambiente y Turismo y estén vigilantes ante cualquier incendio que pueda originarse en los alrededores.

En relación a la flora y fauna se indica que, el proyecto se encuentra dentro del ámbito de protección del cangrejo de río común. Dicha especie no se verá afectada por las actuaciones al no encontrarse las mismas dentro de su hábitat habitual. Tampoco se dan Hábitats de Interés Comunitario en la parcela objeto del proyecto, al ser una parcela dedicada históricamente al cultivo y pastoreo reciente. No se encuentra dentro de los límites de ZEC ni ZEPA alguna, aún así el medio en donde se localiza la parcela esta antropizado ya que se encuentra a corta distancia de la población y al lado de la carretera, por lo que los valores naturales del entorno, no es probable que se vean afectados. El estudio de impacto ambiental deberá contener la relación individual de especies catalogadas que puedan verse afectadas por el proyecto, así como de sus áreas de nidificación o campeo si también se ven afectadas. En estos casos, se realizará una valoración pormenorizada de las posibles afecciones a estas especies, y las medidas propuestas para evitarlas. En el caso de que no se pudieran evitar, se deben de proponer medidas paliativas y en caso de ser necesario, medidas compensatorias reales evaluadas económicamente. En la fase de ejecución del proyecto, se procurará la salvaguarda de toda especie de fauna que se localice de forma accidental. El estudio deberá incluir también un programa de vigilancia ambiental.

- Dirección General de Interior y Protección Civil, remite informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil que indica que no considera oportuno pronunciarse sobre si el proyecto de referencia deba, o no, ser sometido a evaluación de impacto ambiental, ni considera procedente emitir informe ni sugerencia alguna sobre la amplitud y el grado de especificación de la información que debe contener el estudio de impacto ambiental que, en su caso, deba elaborar el promotor del hotel. No obstante, por si quiere ser tenido en cuenta por ese organismo en la tramitación de las preceptivas licencias, permisos o autorizaciones del proyecto de referencia, le significo que en el supuesto que la actividad a ejercer 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 Desarrollo Territorial, emite informe, en el que se indica que, vista la documentación aportada, se 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). Asimismo, se considera 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). Analizada la documentación aportada a la luz de la normativa específica en materia de ordenación del territorio constituida por el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, y la Estrategia de Ordenación territorial de Aragón, aprobada mediante Decreto 202/2014, de 2 de diciembre, del Gobierno de Aragón, se entiende que la actuación no tendrá incidencia territorial negativa siempre y cuando se ejecute de manera compatible con la normativa aplicable y, en consecuencia, no sería preciso, a juicio de este Servicio, que se sometiera al trámite de evaluación de impacto ambiental ordinaria.

- Dirección General de Turismo, adjunta informe del Servicio de Infraestructuras Turísticas con fecha 23 de enero de 2024 relativo al hotel 5*- suites individuales, redactado teniendo en cuenta únicamente los aspectos de la actuación relacionados con la normativa turística. En dicho informe, se analiza el proyecto y se incorporan una serie de consideraciones y de observaciones. Se concluye que, dada la envergadura del proyecto y de cara a la clasificación del hotel, del hotel-apartamento o en su caso, de los Apartamentos Turísticos, sería aconsejable que antes del inicio de las obras se presentara en la Dirección General de Turismo una solicitud de informe de cumplimiento de requisitos mínimos de los establecimientos, 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 ACS. El presente Informe se emitirá 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, correspondiendo la redacción del mismo al Servicio de Infraestructuras Turísticas. De acuerdo con todo lo anteriormente expuesto, es necesario el cumplimiento del citado Reglamento para ser inscritos como tales en el Registro de Turismo de Aragón.

- Dirección General de Patrimonio Cultural, emite informe en el que se indica que analizada la documentación aportada y examinada el área afectada por el proyecto se comunica que, consultados los datos existentes en la Carta Paleontológica de Aragón y el ámbito de actuación del proyecto, no se conoce patrimonio paleontológico de Aragón que se vea afectado por este proyecto, no siendo necesaria la adopción de medidas concretas en materia paleontológica. No obstante, si en el transcurso de los trabajos se produjera el hallazgo de restos paleontológicos deberá comunicarse de forma inmediata a la Dirección General de Patrimonio Cultural para su correcta documentación y tratamiento (Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, artículo 69). Consultados los datos existentes en la Carta Arqueológica de Aragón, no se conoce en la actualidad la existencia de yacimientos arqueológicos en el ámbito de implantación de este proyecto; no obstante, como medida preventiva, es necesario llevar a cabo prospecciones arqueológicas para valorar la compatibilidad del proyecto con la conservación/protección del patrimonio arqueológico. Por lo tanto, esta Dirección General de Patrimonio Cultural considera, dentro de su ámbito de competencias, que el preceptivo estudio de Impacto ambiental a realizar debe incluir los resultados de las actuaciones realizadas previamente en relación con el Patrimonio Cultural (prospección arqueológica), 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. En este sentido, todos los trabajos de documentación de Patrimonio conocido o inédito (resultantes de las labores de prospección) se deben llevar a cabo preferentemente en la fase de redacción y siempre previamente a la ejecución del proyecto y todas las actuaciones en materia de Patrimonio Cultural deberán ser realizadas por personal técnico cualificado siendo coordinadas y supervisadas por los Servicios Técnicos del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón. También se indica que 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, 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, remite Acuerdo de la sesión celebrada el día 30 de enero de 2024, estableciendo como consideraciones que el artículo 112 de las NNUU remite a las zonas de equipamiento únicamente en lo relativo a las condiciones de edificación, es por ello por lo que la actuación no se considera como un equipamiento, únicamente resulta aplicable el artículo 87 de las Normas, relativo a limitaciones de la edificación de los equipamientos y que la actuación y el acceso al complejo se encuentra condicionada a la autorización de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras del Gobierno de Aragón por encontrarse en la zona de afección de la carretera A-226. Se acuerda informar favorablemente el aspecto urbanístico del proyecto de referencia, condicionado a la autorización de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras del Gobierno de Aragón, por afección a la A-226.

- SEO/BirdLife, indica los supuestos y los criterios técnicos en los que el proyecto debe ser sometido a evaluación de impacto ambiental. Aporta sugerencias que se deberían considerar en el preceptivo estudio de impacto ambiental. Principalmente, relacionadas con los impactos acumulativos, el estudio de fauna y flora, la identificación y evaluación de impacto y la eficacia de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias diseñadas a posteriori o elementos mínimos del plan de vigilancia.

4. Descripción y catalogación del medio.

Polígono 512 parcela 5001, en el término municipal de Cedrillas, provincia de Teruel. El hotel 5* y suites individuales se proyecta sobre una parcela que tiene una superficie de 4,5228 ha, clasificada como suelo no urbanizable genérico según el planeamiento vigente y que alberga una edificación existente de uso agrario de 1.597 m². La parcela se localiza a una distancia inferior a los 400 m al este del casco urbano de Cedrillas y junto a la carretera A-226 en su tramo Cedrillas - Cruce El Pobo. Coordenadas 30 UTM (ETRS89): 682.933/4.479.591.

Caracterización de la ubicación:

Descripción general.

La zona donde se pretende ubicar la construcción, está eminentemente antropizada y muy próxima al casco urbano de Cedrillas. Está constituida por un mosaico de campos de cultivo



en activo y abandonados colonizados por pastizal-matorral de aliaga (*Genista scorpius*) y linderos con majuelos (*Crataegus monogyna*) y endrinos (*Prunus spinosa*). Al este aparecen formaciones de ribera relicticas, sauces (*Salix* sp) y álamos (*Populus nigra*), en el barranco de "La Tejería" y sus afluentes. En esta zona, la vegetación natural presente la conforman comunidades vegetales que se identifican con el hábitat de interés comunitario 3204 "Ríos alpinos con vegetación leñosa en sus orillas de *Salix elaeagnos*". Topográficamente, la parcela se encuentra en la terraza de la parte baja de una ladera con orientación Sureste, en la margen derecha de un barranco tributario del barranco de "La Tejería".

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.

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

- Ámbito del Parque Cultural del Chopo Cabecero del Alto 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 ni pecuario.

5. Efectos potenciales 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 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 5* y suites individuales, en una zona antropizada por ubicarse en próximo al casco urbano de Cedrillas, junto a la A-226 y por la presencia en la propia superficie de actuación de la "Masada de las Tres Fuentes", la cual se prevé rehabilitar. Teniendo en cuenta las circunstancias del ámbito de la actuación, se considera que los potenciales efectos serán reducidos.
- b) Compatibilidad con el planeamiento urbano y demás legislación vigente. Valoración: impacto potencial medio - bajo. En relación con el planeamiento urbano las obras previstas se encuentran en suelo no urbanizable, siendo una actividad que puede autorizarse en estos suelos según la normativa urbanística vigente (artículo 35.2. Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón) y en tanto no ha sido admitida ninguna incompatibilidad con el uso turístico por parte del Ayuntamiento de Cedrillas, ni por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, debiéndose cumplir el condicionado de su Acuerdo de 30 de enero de 2024 respecto a la autorización de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras del Gobierno de Aragón, por afección a la A-226. 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 superficies en las que no se identifica



- vegetación natural de interés, principalmente, en un ambiente antropizado por su ubicación en las inmediaciones del casco urbano de Cedrillas y por la presencia de la carretera A-226. 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 rehabilitación o demolición previstas.
- 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 relieve, paisaje y el suelo. Valoración: impacto potencial bajo, 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: "TE 23. Monteagudo del Castillo", con calidad homogeneizada media (6 sobre 10) y fragilidad homogeneizada baja (2 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 Parque Cultural del Chopo Cabecero del Alto Alfambra no se identifican compatibilidades con su conservación y mantenimiento, dada la ubicación del proyecto de referencia.
- f) Consumo de recursos naturales. Valoración: impacto potencial medio. La actuación tanto para el servicio del Hotel como las suites individuales, prevé disponer de la dotación de los servicios de abastecimiento de agua potable, saneamiento y agua de riego. En cuanto al suministro eléctrico, se realizará un soterramiento de una línea de media tensión existente y se construirá un centro de transformación en las inmediaciones del hotel. Deberá garantizarse el adecuado funcionamiento del sistema de saneamiento previsto. En todo caso, la puesta en explotación de la infraestructura, comportará un incremento de consumos en el ámbito municipal.
- g) Afección al patrimonio cultural. Conforme al informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural en respuesta a consultas, es necesario llevar a cabo prospecciones arqueológicas para valorar la compatibilidad del proyecto con la conservación/protección del patrimonio arqueológico. 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 medio 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 4 y 7. No obstante 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 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 bajos y muy bajos, respectivamente y por vientos fuertes, medio. 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 el Proyecto de un hotel 5* suites individuales en el polígono 512, parcela 5001, en el término municipal de Cedrillas (Teruel), promovido por Habitalia 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.
- 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. El ámbito de aplicación de la presente Resolución son las actuaciones descritas en el documento ambiental del proyecto de un hotel 5* y suites individuales en el polígono 512, parcela 5001, en el término municipal de Cedrillas (Teruel), promovido por Habitalia Teruel, SL.

2. 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. Particularmente, 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 de Carreteras e Infraestructuras del Gobierno de Aragón, por afección a la A-226.

3. 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.

4. El promotor deberá comunicar al Servicio Provincial de Medio Ambiente y Turismo de Teruel, con un plazo mínimo de antelación de un mes, las fechas 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.

5. Se deberá garantizar la integración de las consideraciones y observaciones especificadas en el informe del estamento competente en turismo así como 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). 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. 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.

7. 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.



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 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 existentes habilitadas a tal efecto. El emplazamiento de acopios, instalaciones auxiliares, maquinaria, etc. se realizará sobre espacios abiertos, sin vegetación natural, y alejados de cauce.

10. La tipología de luminarias exteriores, cantidad y disposición de las mismas deberá ser adecuada para minimizar 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.

11. 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. En todo caso, el promotor deberá asumir los riesgos y la plena responsabilidad de las consecuencias por cualquier accidente y/o incendio derivado de establecer la vivienda en una zona de alto riesgo de incendios y de elevada dificultad de extinción.

12. 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 el entorno de actuación. 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.

13. Se realizarán las prospecciones 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, 14 de enero de 2025.

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