



III. Otras Disposiciones y Acuerdos

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 4 de marzo de 2025 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto de ampliación de establecimiento hotelero en el polígono 3 parcela 547, en el término municipal de Monroyo (Teruel), promovido por Proyectos e Inversiones del Matarraña SL. (Número de Expediente: INAGA/500201/01/2024/03231).

La actuación proyectada se enmarcaría en los supuestos establecidos en el anexo II de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, grupo 7, proyectos de infraestructuras, epígrafe 7.8: "Nuevas edificaciones aisladas o rehabilitación de edificios para nuevos usos residenciales o de alojamiento turístico, en zonas no urbanas ni periurbanas ubicadas en zonas ambientalmente sensibles" o grupo 9, otros proyectos, epígrafe 9.11 "Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de suelo urbanizado y construcciones asociadas". No obstante, tal y como recoge el artículo 23, apartado 1.c): "1. Deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental ordinaria los siguientes proyectos que se pretendan llevar a cabo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Aragón: (...) c) Los proyectos incluidos en el apartado 2, cuando así lo decida el órgano ambiental o lo solicite el promotor.". El promotor indica que, dada la ubicación del proyecto y el riesgo de incendio, el proyecto se tramita mediante el procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria.

1. Antecedentes.

En el "Boletín Oficial de Aragón" número 144, de 5 de julio de 2016, se publicó la Orden EIE/767/2016, de 5 de julio, por la que se da publicidad al "Acuerdo de 14 de junio de 2016, del Gobierno de Aragón, por el que se declara inversión de interés autonómico el proyecto "Hotel Boutique***** Torre del Marqués", promovido por la mercantil Proyectos e Inversiones del Matarraña, SL".

Con fecha 10 de febrero de 2017 el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, emite Resolución por la que se decide no someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental el Proyecto de Hotel Boutique (5*) Torre del Marqués, situado en suelo no urbanizable, en el término municipal de Monroyo (Teruel), promovido por Proyectos e Inversiones del Matarraña SL (Número de Expediente: INAGA/ 500201/ 01B/2016/07262).



2. Tramitación, consultas e información pública.

El Ayuntamiento de Monroyo, mediante anuncio publicado en el "Boletín Oficial de Aragón", número 26, de 6 de febrero de 2024, pone en público conocimiento la tramitación del procedimiento administrativo de evaluación de impacto ambiental ordinaria del proyecto de ampliación de actividad de establecimiento hotelero en el polígono 3, parcela 547, en el término municipal de Monroyo (Teruel). Al tiempo elevó consulta a la Comarca del Matarraña/Mataranya, Servicio Provincial de Teruel del Departamento de Medio Ambiente y Turismo, Dirección General de Medio Natural, Dirección General de Desarrollo Territorial, Dirección General de Urbanismo, Dirección General de Interior y Emergencias, Dirección General de Gestión Forestal, Dirección General de Patrimonio Cultural, Dirección General de Turismo y Hostelería y Confederación Hidrográfica del Ebro.

Se han pronunciado en el citado trámite:

- Dirección General de Turismo, remite informe del Servicio de Infraestructuras Turísticas de 26 de febrero de 2024, redactado teniendo en cuenta, únicamente, los aspectos de la actuación propuesta relacionados con la normativa turística. Se indica que el establecimiento existente denominado Hotel Boutique Torre del Marqués, se encuentra inscrito en el Registro de Turismo de Aragón con la categoría de 5 estrellas. Se describe el proyecto previsto y se analizan las deficiencias observadas, como que no se aportan planos escalados de plantas, alzados y secciones con cotas y superficies ni memoria suficiente para poder informar. Se establece como conclusión que, dada la envergadura del proyecto y de cara a la clasificación del Hotel, 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 de plantas, alzados y secciones con cotas y superficies, junto con una memoria en la que se detallen 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 de este al Servicio de Infraestructuras Turísticas.

Por otro lado, se recuerda que en el artículo 1 del apartado 3 del Decreto 35/2023, de 5 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los establecimientos de los alojamientos turísticos al aire libre y alojamientos turísticos singulares, se define como "alojamiento turístico singular" a aquellos establecimientos de alojamiento turístico que no encajan en ninguna de las modalidades de alojamiento turístico reguladas ni en las excluidas expresamente. En todo caso, se indica que la competencia correspondería a la Comarca. 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, analizada la documentación aportada y examinada el área afectada por el proyecto mencionado se comunica que, consultados los datos existentes en la Carta Arqueológica y Paleontológica de Aragón y el ámbito de actuación, no se conoce actualmente patrimonio arqueológico ni paleontológico que se pueda ver afectado por este proyecto en cuestión, no siendo necesaria la adopción de medidas concretas en dichas materias. 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).

- Servicio Provincial de Teruel - Subdirección de Medio Ambiente, informa que no afecta a montes públicos propios de la Comunidad Autónoma de Aragón, ni consorciados, ni a montes de utilidad pública ni tampoco a vías pecuarias. En relación con los incendios forestales se indica que, la parcela se encuentra clasificada como Zona tipo 2, caracterizada por un alto peligro y alta importancia de protección, principalmente linderos y masas continuas de masa forestal; Zona tipo 3, por su alto/medio peligro y alta/media importancia de protección; Zona tipo 4 con un bajo peligro y alta importancia de protección y Zona de Tipo 6 por su alto peligro y baja importancia de protección. La infraestructura se pretende ampliar en zonas tipo 2, 3 y 6. 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, inmensas en él.

Destaca que, el 21 de marzo de 1991, a escasos 2 km al suroeste, se produjo un incendio forestal que terminó calcinando alrededor de 36 ha en el término municipal de Monroyo. De acuerdo con los patrones de incendios se identifican los incendios de viento de abril a septiembre, principalmente con vientos del sureste, oeste y noroeste. En este caso, un gran incendio consolidado, que avance por las zonas forestales y cultivos próximos puede comprometer seriamente la seguridad de la construcción. En el caso de los incendios de viento o convectivos en días de verano con entrada de masa continental del norte de África que en la zona puede generar viento fuerte y seco del sur o suroeste, un gran incendio consolidado, que avance por las zonas forestales puede comprometer seriamente la seguridad de la construcción ya que conecta de modo directo con la masa forestal continua. Por todo lo expuesto anteriormente se considera que el emplazamiento de la infraestructura, en las actuales condiciones, presenta un riesgo muy elevado de ser afectada, ante la producción de un eventual incendio forestal.



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

Se recomienda que el municipio disponga de un Plan de Actuación de ámbito local de emergencias por incendios forestales y el propietario implemente y cumpla un Plan de Autoprotección por riesgo de incendios forestales, de los establecidos en el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales (PROCINFO) aprobado por Decreto 167/2018, de 9 de octubre, del Gobierno de Aragón y que, en el período comprendido, durante los meses de mayo a octubre, los titulares y/o usuarios de la instalación se informen del Nivel de Alerta de Peligro de Incendios Forestales en Aragón 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.

Con relación a la flora y fauna se indica que, el proyecto se encuentra fuera del ámbito de protección del águila azor-perdicera. Aunque se encuentra en un término municipal con ámbito de aplicación del Plan de recuperación del cangrejo de río, por las características del proyecto, éste se desarrolla muy alejado de cualquier masa de agua en donde se pudiera encontrar. Tampoco se dan Hábitats de Interés Comunitario en la parcela objeto del proyecto, al ser predominantemente zona de cultivo y no se encuentra dentro de los límites de ZEC ni ZEPA. El Estudio de Impacto Ambiental deberá contener la relación individual de especies catalogadas que puedan verse afectadas por el proyecto, así como de sus áreas de nidificación o campeo si también se ven afectadas. En estos casos, se realizará una valoración pormenorizada de las posibles afecciones a estas especies, y las medidas propuestas para evitarlas. En el caso de que no se pudieran evitar, se deben de proponer medidas paliativas y en caso de ser necesario, medidas compensatorias reales evaluadas económicamente. En la fase de ejecución del proyecto, se procurará la salvaguarda de toda especie de fauna que se localice de forma accidental.

- Confederación Hidrográfica del Ebro, describe el proyecto y analiza la documentación aportada. En cuanto al análisis de vulnerabilidad ante riesgos de accidentes graves o catástrofes, se indica que, por riesgo de inundación, no existe riesgo en la zona de estudio, siendo la susceptibilidad de riesgo de inundación baja. En conclusión, y en lo que respecta a las competencias de este organismo, tanto desde el punto de vista medioambiental como de las funciones que tiene atribuidas



esta Confederación, se considera, analizada la documentación presentada, los efectos previsibles del proyecto de referencia, se estiman compatibles en cuanto al sistema hídrico se refiere, siempre y cuando, se lleven a cabo todas aquellas medidas preventivas y correctoras que sean necesarias tendentes a minimizar la posible afección en la zona objeto de la actuación propuesta y su entorno, garantizando que no se alterará significativamente la dinámica hidrológica de la zona de actuación y protegiendo en todo momento el medio hídrico de las zonas afectadas, tanto de carácter superficial como subterráneo, impidiendo su contaminación o degradación.

Consultada la base de datos que obra en poder de esta Confederación, se ha localizado un expediente relacionado con la actuación de referencia para concesión de aprovechamiento de aguas subterráneas (Referencia 2014-P-802). Se recuerda al promotor que el aprovechamiento privativo de recursos hídricos procedentes del dominio público hidráulico requiere previa concesión o autorización administrativa, de acuerdo con lo establecido en la legislación de aguas. Que, en el caso de que sea necesaria una nueva concesión de aguas superficiales o subterráneas, o en su defecto, la modificación de las características de la concesión ya existente, ésta deberá solicitarse a la Comisaría de Aguas de este organismo de cuenca. Se advierte al promotor que el uso concedido en la concesión anteriormente citada únicamente comprende el riego de 1,2655 ha, por lo tanto, deberá comunicar a este organismo de cuenca, la modificación de características pertinente, a fin de incluir los nuevos usos que implique la ampliación del establecimiento hotelero; debiendo determinar el/los punto/s de abastecimiento de agua con los que pretende dar cobertura a los domos, especificando toma, caudales y usos.

Se recuerda que de acuerdo con el artículo 97 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, queda prohibida, con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100, toda actividad susceptible de provocar contaminación o degradación del dominio público hidráulico. A su vez, de acuerdo con el artículo 100 queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa, a tramitar de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

No constan otros informes o alegaciones en el expediente.

Una vez transcurrido el periodo de información pública, en el marco de aprobación del procedimiento sustantivo, el Ayuntamiento de Monroyo, conforme al artículo 32 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de



Aragón, remite al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental el expediente completo, recibido con fecha 2 de abril de 2024.

3. Descripción del proyecto y ubicación.

La ampliación del Hotel Torre del Marqués se proyecta en la misma parcela 547 del polígono 3, en el término municipal de Monroyo, provincia de Teruel. La parcela clasificada como suelo no urbanizable genérico, según el planeamiento vigente, tiene una superficie total de 128,9035 ha y con usos, según Sigpac: agrícola (3,5233 ha), pasto arbustivo (2,2375 ha), pasto arbolado (0,1021 ha), olivar (2,2076 ha), improductivos (5,0744 has), frutos secos (0,1455 ha), forestal (115,4995 ha) y viales (0,1068 ha). El emplazamiento de la ampliación proyectada se ubica en los recintos 5, 6 y 7, de uso pasto arbustivo, olivar y frutos secos, respectivamente. Coordenadas aproximadas UTM 30T (ETRS89) 754.882/4.521.812.

Se proyecta la ampliación del establecimiento hotelero "Torre del Marqués" en una zona de la parcela con varios abancalamientos a diferentes cotas de forma irregular. Concretamente, se proyecta la ampliación de la actividad del establecimiento hotelero mediante la instalación de 17 alojamientos tipo "Domo modelo Doha", o dormitorios independientes prefabricados, cada uno de 30 m² de superficie. La superficie total construida asciende a 510 m².

Se llevará a cabo un acondicionamiento interior de la parcela, consistente en la realización de pequeños caminos para el acceso a todos los domos, así como la instalación de los servicios urbanos desde los accesos e instalaciones existentes del hotel: suministro de agua potable de la red de abastecimiento del hotel; suministro de energía con instalación independiente con conexión a la red eléctrica existente y saneamiento a fosa séptica con reactor biológico con posterior infiltración en el terreno y gestión de lodos por gestor autorizado. La gestión de residuos se realizará mediante almacenamiento en cada alojamiento hasta traslado periódico a puntos de vertido/punto limpio municipal. Las aguas pluviales se verterán directamente desde la cubierta de cada domo al propio terreno.

En cuanto al consumo, se considera una ocupación máxima de 2 personas por cada alojamiento, aunque no es previsible que esta ocupación sea continua a lo largo del año. El volumen diario de agua para la máxima ocupación (17 alojamientos dobles), considerando una dotación de 80 litros por persona y día, será de 2.720 l/día.

Con respecto al acceso, el estudio de impacto ambiental indica que actualmente se puede acceder hasta la puerta del hotel por medio de un camino privado, que parte de una vía pública. El ramal privado se encuentra en buen estado de conservación



y está completamente asfaltado, su anchura media es superior a los 3 metros y tiene una longitud de 1.670 m. Para el acceso a todos los alojamientos que se proyectan en la ampliación, se procederá a la realización de pequeños caminos de paso que comuniquen la actual explanada de acceso del hotel, con todos los domos a instalar.

Se indica en la documentación aportada que, no será necesario realizar movimientos de tierras, por lo que únicamente será preciso retirar una pequeña capa de tierra vegetal en la zona de los caminos para los vehículos, con el fin de realizar la solera de hormigón.

4. Alternativas estudiadas.

Las alternativas se han basado en la ubicación de la ampliación, el diseño de las instalaciones y uso de materiales de construcción. Con respecto a la tipología arquitectónica, se indica que se descartó una construcción de un único edificio mediante una arquitectura moderna frente a una tipología diseminada de menor volumen y de diseño natural, con bajo impacto en el medio y sobre el consumo de recursos durante la fase de construcción y bajo impacto paisajístico durante la fase de explotación. Con respecto al emplazamiento del proyecto, que el promotor desea realizar la ampliación de la actividad hotelera dentro de la misma parcela donde se ubica actualmente el complejo turístico en la localidad de Monroyo por lo que se descartan otras zonas de la parcela por presencia de vegetación natural más densa que requieran eliminación de ejemplares, por no tener el desnivel adecuado que evite la necesidad de realizar un gran movimiento de tierras y por no disponer en las proximidades de las instalaciones de abastecimiento evitando movimiento de tierras de largos trazados para su conexión.

La alternativa 0, contempla no realizar ninguna actuación, descartada por no cumplir con las expectativas del promotor. La alternativa A. Sistema de calefacción y consumo de recursos, plantea dos opciones: la alternativa A.1. Sistema de calefacción mediante aerotermia y la alternativa A.2. Sistema de calefacción mediante caldera de gasoil. La alternativa B. Suministro eléctrico contempla la alternativa B.1. Instalación de grupo electrógeno de gasoil y la alternativa B.2. Conexión a red eléctrica existente. El análisis de las diferentes alternativas establece una serie de criterios para la ponderación y selección de la alternativa final. Los criterios considerados para la selección de la alternativa más viable han sido: criterio ambiental, económico y criterio social. Con respecto a las alternativas seleccionadas se considera la alternativa A.1 y la alternativa B.1.

5. Análisis del estudio de impacto ambiental.

El estudio de impacto ambiental incluye una descripción del medio, que detalla aspectos como el clima, cambio climático, calidad lumínica y sonora, calidad del aire, geología, geomorfología y litología, hidrología superficial y subterránea, suelo, usos y aprovechamientos, paisaje, fauna y vegetación. Con respecto al ámbito Red Natura 2000 se indica que los más próximos son un ZEC y una ZEPA en el municipio colindante de Peñarroya de Tastavins, encontrándose a unos 6 km de distancia de la ubicación de las instalaciones proyectadas. Se incluye los espacios de interés (vías pecuarias, montes de utilidad pública y cotos de caza) y el patrimonio cultural. Se indica que la parcela objeto de actuación se enmarca en ámbito del plan de recuperación del águila azor perdicera y del cangrejo de río ibérico y que dentro de la parcela de estudio se encuentra diversos Hábitats de Interés Comunitario.

Con respecto a los riesgos naturales, se considera que, por incendios forestales, la ubicación de la ampliación está clasificada como Tipo 2 Alto peligro y alta importancia de protección y como Tipo 6 Alto peligro y baja importancia de protección. Por ello, se adoptarán medidas preventivas y correctoras con el fin prevenir posibles incendios forestales. Se indica que el Hotel ya dispone de un Plan de Autoprotección, pero se ha elaborado uno para la ampliación propuesta que completa y actualiza al existente. En relación con el riesgo por sequía, el riesgo es medio; por inundación, bajo y por sismología, no existe riesgo. En el estudio de vulnerabilidad ante accidentes graves y catástrofes, se indica que la susceptibilidad por riesgo de erosión es media – baja; por peligrosidad a escala macrosísmica y por colapsos y hundimientos, es muy baja; por inundación y deslizamiento, baja; por aluviales y aludes, no existe riesgo y por vientos fuertes, alta. Con respecto a la susceptibilidad por riesgos tecnológicos, se indica que, por transporte de mercancías peligrosas, es bajo; no existe por accidente en conducciones de hidrocarburos, ni por accidentes en la industria química, ni por riesgo radiológico y nuclear. Tras el análisis de las amenazas internas y externas del proyecto se extrae que el mayor riesgo que se producirá durante el funcionamiento de la actividad es el riesgo de incendio. Como medidas de prevención de incendios se indica que se ha complementado y actualizado el presente plan de autoprotección del que se dispone.

El estudio de impacto ambiental incluye la identificación y valoración de impactos sobre los diferentes factores del medio y en las distintas fases del proyecto. En fase de construcción se consideran moderados los impactos por vertidos, retirada del suelo vegetal, compactación, potencial riesgo de incendio, afección a especies protegidas, consumo de combustible y efecto acumulativo y sinérgico, siendo el resto compatibles. En fase de actividad, será moderados los impactos por ruidos y vibraciones, afección a cursos fluviales y suelo por agua, impacto visual, potencial



riesgo de incendio, alteración permanente de hábitats, vegetación y flora, afección a especies y espacios protegidos y efecto acumulativo y sinérgico, siendo el resto compatibles, concretamente por emisiones atmosféricas, ocupación y cambio de uso del suelo, alteración permanente a la fauna, consumo de agua y residuos domésticos. En la fase de desmantelamiento se valoran como moderados los impactos sobre el suelo por movimientos de tierra, retirada de suelo vegetal y compactación, vertidos, afección a especies y espacios protegidos, consumo de combustible, riesgo de incendio y efectos acumulativos y sinérgicos.

A efectos de evaluar adecuadamente los efectos acumulativos y sinérgicos del proyecto, se determinan los siguientes efectos negativos acumulativos y sinérgicos: incremento no significativo de los residuos domésticos, cambio en los usos de suelo, incremento no significativo de emisiones debido al tráfico rodado: vehículos de usuarios, incremento de ruidos y vibraciones por la presencia de los usuarios en el entorno natural: molestias al águila azor perdicera e incremento del riesgo de incendio. Se ha analizado los proyectos ejecutados o en desarrollo de iniciativas similares en el término municipal de Monroyo y/o en el área de influencia de 20 km del proyecto. Se han detectado 6 proyectos de viviendas de uso residencial y/o turístico, albergue o rehabilitación de masías para uso residencial o de turismo rural a una distancia de entre 2,11 y 18,4 km. Se considera, por tanto, que el desarrollo del proyecto tiene un efecto acumulativo y sinérgico resultante de la presencia de varios proyectos similares en su zona de influencia, considerándolos impactos moderados y siendo necesaria la adopción de medidas preventivas y correctoras para que sean considerados como compatibles. Actualmente existe una proliferación en la zona de proyectos consistentes en la recuperación de viejas masías abandonadas para rehabilitarlas y dotarlas de un uso residencial o turístico. La presencia de este tipo de edificaciones aisladas de uso residencial produce los siguientes impactos ambientales: incremento del riesgo de incendio, impacto visual y paisajístico por la presencia de elementos antrópicos y efecto acumulativo sobre el paisaje tradicional.

Se incluyen una serie de medidas preventivas y correctoras en las diferentes fases del proyecto y entre las que se incluye el adecuado mantenimiento de maquinaria y vehículos de obra, limitar la velocidad, utilizar equipos insonorizados, delimitación de la zona de obras, jalonamiento de la zona, revisar periódicamente los elementos que puedan causar contaminación del suelo, restaurar las zonas dañadas por el tránsito de maquinaria, disponer de superficies para almacenar materiales, reducir la ocupación del terreno, realizar las obras en la época de menor riesgo de incendio, preservar las formaciones vegetales de la parcela así como los Hábitats de Interés Comunitario, mantener la calidad acústica, instalar extintores en el interior de los alojamientos, realizar las obras fuera del periodo de reproducción y cría del águila azor perdicera, realizar inspecciones periódicas para detectar la afección sobre especies y formaciones de interés, restaurar las



superficies alteradas, realizar un consumo responsable del agua y la energía o gestionar adecuadamente los residuos generados. Tras la adopción de medidas preventivas/correctoras, en la valoración de los impactos ambientales identificados encontramos dos resultados: impactos irrelevantes o compatibles con el medio, e impactos moderados. Las medidas preventivas y correctoras en todas las fases del proyecto van a destinarse a minimizar todos los impactos detectados. Se minimiza la fragmentación del hábitat del águila azor perdicera, del cangrejo de río ibérico y los Hábitats de Interés Comunitario, se minimizan el consumo de recursos y disminuye el riesgo de incendio (puesto que se facilitan la gestión de este riesgo).

Se propone un programa de vigilancia ambiental para detectar a través de los oportunos controles las posibles desviaciones de los impactos previsto aquellos cuya predicción resulta difícil de realizar durante la fase de elaboración del proyecto, con la suficiente antelación para poder adoptar las medidas correctoras necesarias que eviten daños graves o irreparables en el medio. El objetivo prioritario del programa de vigilancia coincidirá con los objetivos de conservación de las especies amenazadas presentes, como el águila-azor perdicera y la preservación del patrimonio territorial y paisajístico de la zona.

Para poder garantizar el cumplimiento de las medidas y su adecuado funcionamiento se establecen una serie de parámetros de control y umbrales aceptables entre los que se incluyen ubicación de las áreas auxiliares sin que puedan existir más de tres, vallado que delimite el límite de las obras y los caminos de acceso que no puedan ser sobrepasados, separación de residuos, finalización del plan de restauración, ausencia de restos o elementos procedentes de la obra, horas de formación a los trabajadores de la obra, control de presencia de roderas y la detección de nubes de polvo y acumulación de partículas, entre otros.

Se justifica el cumplimiento de los parámetros de la actuación con lo especificado en las Normas subsidiarias y complementarias del planeamiento municipal de la provincia de Teruel, en las Directrices parciales de ordenación territorial de la Comarca del Matarraña, y en el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

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



El estudio de impacto ambiental incluye el anejo IV relativo al "Estudio de evaluación paisajística". Se analizan las unidades de paisaje y los tipos de paisaje, se analiza la visibilidad, y se realiza una valoración técnica y social del paisaje. Se indica que el promedio entre los valores de fragilidad (2) y calidad (5-7) del paisaje, hacen que la aptitud de la zona de estudio sea alta. Por ello, tras la valoración de los diferentes aspectos del paisaje en la zona de estudio, se concluye que el ámbito de actuación tiene aptitud para acoger el proyecto.

Como anejo V se incluye el "Plan de Autoprotección". El objetivo de este documento es reducir o eliminar los riesgos en el ámbito de actuación, implementando un programa de autoprotección que complemente y actualice el plan de autoprotección que ya dispone el establecimiento hotelero que se encuentra en funcionamiento. Se considera el riesgo de incendio como único identificado en la parcela. Se describe el proyecto y el ámbito de estudio. Con respecto al riesgo de incendio se detalla la legislación de aplicación y se caracterizan los incendios. Se establecen una serie de medidas preventivas, indicaciones y plan de evacuación. Se proponen como medidas crear faja perimetral de 30 m de ancho alrededor, revisar las rutas de acceso al hotel y los alojamientos, ampliar, en caso necesario, la red de hidrantes de la que dispone el hotel, emplear materiales no combustibles, crear zona de seguridad, corte de pies secos o en mal estado, no plantar especies inflamables, etc. entre otras. Se establecen las prohibiciones y recomendaciones en base a la legislación vigente.

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

6. Descripción del medio y catalogación del espacio.

Mosaico de zona agrícola con cultivos de olivo y almendro, con linderos de vegetación forestal constituida por pino carrasco (*Pinus halepensis*), pies dispersos de encina (*Quercus ilex*) y sotobosque de coscoja (*Quercus coccifera*), romero (*Rosmarinus officinalis*) y tomillo (*Thymus* sp.). Esta vegetación natural está conformada por comunidades vegetales que se identifican con el hábitat de interés comunitario 9540 "Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos".

La red hidrográfica de la zona de actuación queda definida por la confluencia del barranco de la Sierra con el río Tastavins por su margen derecha, a más de 100 m de distancia del perímetro de la actuación y a una distancia aproximada de 770 m al oeste, discurre un curso innominado.



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

Aspectos singulares.

- La parcela se localiza en el ámbito del Decreto 60/2023, de 19 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el cangrejo de río ibérico (*Austropotamobius pallipes*) y se aprueba un nuevo plan de recuperación, en área crítica de la especie. En cualquier caso, no se tiene constancia de la existencia de poblaciones de esta especie en cauces próximos a la actuación.
- Ámbito del Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el águila-azor perdicera (*Hieraeta fasciatus*) y se aprueba el Plan de Recuperación, sin afectar a áreas críticas para la especie.
- La actuación queda ubicada dentro de las zonas de alto y de medio riesgo de incendio forestal según la Orden DRS/1521/2017, de 17 de julio, por la que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo de incendio forestal y se declaran zonas de alto y de medio riesgo de incendio forestal, a los efectos indicados en el artículo 103 del Decreto Legislativo 1/2017, de 20 de junio, del Gobierno de Aragón. Zona Tipo 2, 3, 4 y 6.
- Ámbito del Decreto 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices parciales de ordenación territorial de la Comarca del Matarraña/Matarranya.

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

7. Afecciones ambientales y valoración.

Con carácter general, las nuevas construcciones aisladas de uso residencial y de uso turístico en suelos clasificados como no urbanizables, supone una transformación del uso del territorio agro-forestal a otro nuevo uso, con efectos sinérgicos por la posible acumulación de proyectos que generan una modificación del paisaje en una zona de alto valor paisajístico y grado de naturalidad, así como un aumento del riesgo de incendios (la proliferación de viviendas aisladas en el



medio rural supone, en general, un riesgo potencial de incendio a medio y largo plazo), limitaciones en la gestión de emergencias, en la gestión de residuos, aumento de la contaminación acústica y lumínica y de presencia humana en un entorno natural, escasamente antropizado.

Conforme a la descripción otorgada en la información facilitada por el promotor, la actuación se encuentra contemplada en los supuestos de autorización en suelo no urbanizable genérico regulados en el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, siendo también de conformidad con las Directrices parciales de ordenación territorial de la Comarca del Matarraña, debiéndose disponer en cualquier caso de los correspondientes informes y/o autorizaciones. En el diagnóstico de las Directrices parciales, se aboga para que los nuevos crecimientos y desarrollos urbanos consigan fortalecer la actual estructura urbana, con objeto de lograr un entorno urbano de calidad ambiental y bien equipado, en el marco de un desarrollo urbanístico sostenible, para lo cual deberán reforzarse los principales núcleos de población y evitar la dispersión urbana, proteger el entorno medioambiental y potenciar y diversificar la actividad económica y, al mismo tiempo, preservar los suelos agrícolas, ganaderos y forestales, y gestionar los paisajes para lograr su conservación y, en los casos necesarios, su restauración. Las Directrices establecen, asimismo, los requisitos paisajísticos para la edificación, procurando la integración en el entorno de las nuevas construcciones.

Según reconoce el estudio de impacto ambiental los efectos acumulativos y sinérgicos resultantes de la presencia de proyectos similares en la zona de influencia del proyecto, tienen un carácter moderado aportándose una serie de medidas preventivas y correctivas para hacer el impacto compatible.

Es de mencionar a este respecto que el proyecto supone la ampliación del Hotel Torre del Marques, en una zona en la que coexisten varios proyectos similares. Concretamente en un entorno de entre 2 y 18 km, de la actuación existe proyectos similares que han sido objeto de evaluación ambiental simplificada u ordinaria constando en este Instituto diversos pronunciamientos. También se aprecian otras construcciones y viviendas ya realizadas en el entorno próximo. Cabe mencionar que el estudio de impacto ambiental no plantea medidas concretas para paliar los impactos acumulativos y sinérgicos, añadidos a los ya existentes por la presencia de las instalaciones del hotel. En este sentido, dado el aumento de usuarios en las infraestructuras existentes se incrementará el uso y frecuentación del territorio, así como la rarefacción del medio, comportando la actuación prevista un nuevo incremento del riesgo de incendios en la zona.

Se producirán impactos por la ocupación del suelo, desbroce del terreno, movimiento de tierras y la propia implantación de los domos, pero no se consideran



significativos puesto que no ocupan una elevada extensión. Además, la aplicación de los preceptos contemplados para la prevención de incendios comportará la discontinuidad de vegetación en la zona, que debe permanecer libre de vegetación herbácea y matorral, así como de materiales combustibles y de vegetación seca, lo que conlleva afecciones sobre vegetación que ocupa la propia superficie de ocupación de la edificación y los recintos circundantes a las instalaciones proyectadas. Los posibles efectos inducidos en fase de explotación del proyecto no son fácilmente valorables, por lo que, dado el carácter del proyecto, se deberá garantizar el desarrollo de unas adecuadas pautas de gestión de la actividad asociada y que no se produzcan afecciones adicionales que constituyan mayores riesgos sobre las funciones ecológicas y la conservación de los valores naturales del entorno.

Respecto al consumo de recursos, las soluciones otorgadas a los servicios no comportan afecciones ambientales relevantes, siendo coherentes con la normativa vigente y las Directrices parciales de ordenación territorial de la Comarca del Matarraña. No obstante, y en relación con el sistema de depuración previsto para las aguas residuales procedentes de los domos, se puede producir el vertido de carga contaminante en el medio receptor, en caso de que el sistema de depuración no funcione correctamente. En todo caso, se deberá garantizar el adecuado mantenimiento del sistema de depuración previsto.

Respecto a las afecciones sobre la vegetación natural presente en la parcela, los elementos del proyecto se sitúan sobre banales en los que hay presencia de comunidades vegetales que se identifican con el Hábitat de Interés Comunitario 9540 "Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos", lo que supondrá afecciones sobre estas comunidades y la fragmentación del hábitat. Por ello se deberán minimizar todas las afecciones sobre la vegetación natural y se deberán tener en cuenta todas las medidas preventivas y correctoras incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental. Por otro lado, es de considerar que la aplicación de los preceptos contemplados para la prevención de incendios y que comportan la discontinuidad de combustible forestal en la zona, que debe permanecer libre de vegetación herbácea y matorral, así como de materiales combustibles y vegetación seca, puede conllevar afecciones sobre los recintos conformados por vegetación forestal. Asimismo, la creación y/o acondicionamiento de vías de acceso y de evacuación, y la aplicación del programa de actuaciones preventivas y de mantenimiento, comportan una transformación del entorno con incidencia sobre la vegetación natural de la zona.

El proyecto en su globalidad no supone alteración significativa del hábitat de especies protegidas, si bien es previsible que se produzcan molestias sobre la fauna en la fase de ejecución de las obras y durante la fase de explotación. Con respecto al ámbito del plan de recuperación del cangrejo de río ibérico la actuación



se considera compatible con los objetivos de conservación puesto que no se afecta a cauces con presencia de poblaciones, debiéndose extremar en cualquier caso las precauciones para evitar posibles vertidos. En relación con el plan de recuperación del águila azor perdicera, la actuación se considera también compatible con los objetivos de conservación dado que no se afecta áreas críticas para la especie y dada la distancia a posibles puntos de nidificación.

En relación con el riesgo de incendios forestales, la parte donde se pretende ubicar la vivienda se clasifica como Zona tipo 2, 3, 4 y 6, según la Orden DRS/1521/2017, de 17 de julio, por la que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo de incendio forestal y se declaran zonas de alto y de medio riesgo de incendio forestal. En el entorno de la zona, dentro del término municipal de Monroyo, donde se pretende realizar la construcción, durante la campaña 2022, se ha producido dos incendios forestales, derivados de negligencias, uno por el uso de motores y máquinas y el otro por una quema agrícola. Además, datos históricos de incendios en la comunidad autónoma aragonesa identifican en el año 1991, a escasos 2 kilómetros al suroeste, el 21 de marzo, un incendio forestal que terminó calcinando alrededor de 36 hectáreas en el término municipal de Monroyo.

A tal efecto, se deberían integrar todas las actuaciones planteadas en el estudio de impacto ambiental, las medidas preventivas contempladas en la normativa vigente en materia de protección civil y en la propia de prevención y lucha contra incendios forestales en Aragón, así como todas las actuaciones para reducir riesgos e incidencias ante un posible incendio. En este sentido, todos estos análisis, así como sus resultados, las medidas propuestas para paliar los riesgos, el mantenimiento previsto, los sistemas contemplados para efectuar el seguimiento de su eficacia, etc. deben ser integrados en el Plan frente a incendios forestales que, previo informe favorable por los estamentos competentes ha de tener su reflejo en el proyecto constructivo final. En todo caso, el promotor deberá asumir el riesgo y las consecuencias de establecer el hotel en una zona de alto riesgo de incendios y de alta dificultad de actuación de los medios de extinción.

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



adversos significativos directos o indirectos sobre el medio ambiente, derivados de la vulnerabilidad del proyecto en esta materia, siempre y cuando se apliquen las correspondientes medidas preventivas en materia de incendios.

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

De acuerdo con la información contenida en el mapa de paisaje para la Comarca del Matarraña, la actuación está incluida en la unidad de paisaje "Masías del Tastavins Vinya" calificada con calidad homogeneizada baja (2 sobre 10) y fragilidad homogeneizada media - alta (4 sobre 5). El impacto paisajístico final puede variar en función de la ejecución final del proyecto en su conjunto (domos, infraestructuras asociadas, medidas de prevención de incendios...), así como de las medidas concretas que se establezcan. A efectos de no menoscabar los valores del entorno, las medidas propuestas deberán integrarse en un estudio específico acorde con el proyecto de detalle, que garantice la adecuada integración ambiental y paisajística de la totalidad de las instalaciones tipo domos proyectadas.

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

Con fecha 19 de noviembre de 2024, se notifica el trámite de audiencia al promotor de acuerdo al artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, trasladando el documento base de Resolución. Asimismo, se remite copia del documento base de Resolución al Ayuntamiento de Monroyo, a la Comarca del Matarraña, y al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel.

Con fecha de registro INAGA de 4 de marzo de 2025, se recibe escrito del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en la que indica que ha recibido borrador de resolución del expediente 500201/01/2024/3231. Añade que con fecha 2 de febrero de 2024, recibió expediente remitido por el Ayuntamiento de Monroyo. Examinada la documentación, comprobó que resultaba insuficiente para la emisión de informe



por sus servicios técnicos, y practicó requerimiento al Ayuntamiento de Monroyo con fecha 12 de febrero. Transcurrido ampliamente el plazo del requerimiento sin que haya sido atendido, el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel procede al archivo de las actuaciones por caducidad del expediente.

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

Vistos, el estudio de impacto ambiental correspondiente al proyecto de ampliación de establecimiento hotelero en el polígono 3 parcela 547, en el término municipal de Monroyo (Teruel), promovido por Proyectos e Inversiones del Matarraña SL, el expediente administrativo incoado al efecto; la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón; la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por Ley 33/2015, de 21 de septiembre; el Decreto 60/2023, de 19 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el cangrejo de río ibérico (*Austropotamobius pallipes*) y se aprueba un nuevo plan de recuperación; el Decreto 326/2011, de 27 de septiembre del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el águila-azor perdicera (*Hieraaetus fasciatus*) y se aprueba el Plan de Recuperación; el Decreto 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarcal del Matarraña; la Orden DRS/1521/2017, de 17 de julio, por la que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo de incendio forestal y se declaran zonas de alto y de medio riesgo de incendio forestal; la Ley 10/2013, de 19 de diciembre, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental; Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón; y demás legislación concordante, se formula la siguiente:

Declaración de Impacto Ambiental.

A los solos efectos ambientales, el proyecto de ampliación de establecimiento hotelero en el polígono 3 parcela 547, en el término municipal de Monroyo (Teruel), promovido por Proyectos e Inversiones del Matarraña SL, resulta compatible y condicionado al cumplimiento de los siguientes requisitos:



Condicionado de carácter general.

1. El ámbito de aplicación de la presente declaración de impacto ambiental son, única y exclusivamente, las actuaciones descritas en el proyecto de ampliación de establecimiento hotelero en el polígono 3 parcela 547, en el término municipal de Monroyo (Teruel), y en su estudio de impacto ambiental y se formula exclusivamente contemplando un único uso y destino final de las instalaciones proyectadas: uso turístico.
2. Con anterioridad a la ejecución del proyecto se deberán recabar todas las autorizaciones legales exigibles, en concreto las correspondientes en materia urbanística, debiendo ser acorde la ampliación definitiva al planeamiento vigente y cumplir con la legislación aplicable. Particularmente, se deberá solicitar la correspondiente modificación de la licencia ambiental de actividad clasificada, y se deberá disponer de las autorizaciones relativas a la competencia del organismo de cuenca. Además, se deberá tener en cuenta lo especificado por la Dirección General de Turismo en su informe emitido durante las consultas para garantizar el cumplimiento con lo especificado en el texto refundido de la Ley de Turismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón. Si por condicionantes urbanísticos se modifica el proyecto cambiando sus actuales características, se deberá solicitar una nueva evaluación de impacto ambiental ordinaria.
3. El promotor comunicará al Servicio Provincial de Teruel del Departamento de Medio Ambiente y Turismo, con un plazo mínimo de antelación de un mes, las fechas previstas para el comienzo de la ejecución del proyecto. Durante la fase ejecutiva, la dirección de obra incorporará a un técnico cualificado como responsable de medio ambiente para supervisar las adecuadas aplicaciones de las medidas preventivas, correctoras y de vigilancia incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental, así como en el presente condicionado. Antes del inicio de las obras, se comunicará el nombramiento del técnico responsable de medio ambiente al mencionado Servicio Provincial.
4. De forma previa al inicio de las obras, se informará a los trabajadores de las empresas que puedan intervenir en la ejecución del proyecto sobre las medidas preventivas y correctoras contenidas en el estudio de impacto ambiental y en la presente resolución, y su responsabilidad en cuanto al cumplimiento de estas.
5. No se realizarán actuaciones o infraestructuras que no hayan sido recogidas en el proyecto. En caso de que el proyecto definitivo comporte cambios que supongan nuevas afecciones no evaluadas sobre las figuras de protección en el ámbito del proyecto, deberá presentarse nueva documentación ambiental ante el



INAGA, a efectos de valorar la necesidad de someter a nueva evaluación tales modificaciones.

6. El promotor deberá velar por la rigurosa aplicación de las medidas y prescripciones incorporadas en el estudio de impacto ambiental, así como en la presente declaración de impacto ambiental. Asimismo, deberá garantizar el mantenimiento y adaptación del entorno del hotel e instalaciones asociadas a los cambios ambientales que pueda experimentar la zona, con el objeto de prevenir riesgos que se pueden ocasionar durante la fase de construcción y de uso turístico en un entorno de vocación agroforestal. En todo caso, el promotor deberá asumir los riesgos y consecuencias de establecer la vivienda en una zona de alto riesgo de incendios y de elevada dificultad de extinción.

Respecto al relieve, flora, fauna, vegetación.

7. Con carácter previo al inicio de los trabajos, deberá realizarse el jalonado de las zonas determinadas para el control de obra, acopio de materiales y parque de maquinaria, de forma que queden sus límites perfectamente definidos y se eviten afecciones innecesarias fuera de los mismos. Se procurará limitar la modificación o eliminación de vegetación natural en el ámbito de la actuación a los enclaves directamente afectados por las infraestructuras proyectadas (domos, zanjas, accesos, etc.), procurando expresamente evitar afecciones innecesarias sobre recintos con características de Hábitat de Interés Comunitario y sobre pies arbóreos. Dicho jalonado se realizará con elementos suficientemente consistentes para impedir su desplazamiento o destrucción a lo largo de toda la fase de actuación.

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

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

10. Con la salvedad de las actuaciones contempladas en materia de protección frente a incendios forestales, y las que se puedan derivar de los condicionados de la presente Resolución, durante la fase de explotación, el promotor deberá



preservar el uso actual en el resto de la parcela, sin diseñar zonas verdes o ajardinadas y sin introducir especies alóctonas, exóticas o invasoras de flora. Particularmente, se garantizará el laboreo periódico -como mínimo anual- sobre la superficie de la parcela, que garantice discontinuidad de combustible disponible en las zonas adyacentes al hotel, domos e instalaciones asociadas, y contribuya a su mejor defensa en caso de producirse incendios forestales.

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

11. Dado que el emplazamiento de la ampliación se sitúa en zona de alto riesgo de incendios forestales se deberá tener en consideración el elevado riesgo de incendio forestal, por lo que el Plan de Autoprotección actualizado frente a incendios, el cual deberá disponer de informe favorable previo por los estamentos competentes, deberá contener todas las medidas concretas a incorporar al proyecto definitivo de ampliación, necesarias para garantizar las condiciones de seguridad para las personas y sus bienes, tanto en la realización de las obras como en la fase turística. Al efecto, se deberán tener en cuenta los siguientes preceptos:

1.1. Se analizará detalladamente la topografía de la zona, localización concreta de la parcela, bancale del proyecto de ampliación, vientos dominantes, vegetación existente, antecedentes en la comarca, en las instalaciones existentes, causalidad y patrones de incendios, zonas de seguridad, rutas de escape, etc.

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

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

1.4. Asimismo, se dará estricto cumplimiento a los aspectos contenidos en el Documento Básico de seguridad de incendios del Código Técnico de la Edificación, y a las especificaciones establecidas en el anexo IX del PROCINFO.



Particularmente, se deberá garantizar el cumplimiento de los requisitos técnicos de la Sección SI 5 del Código Técnico de la Edificación en relación con las condiciones de accesibilidad de los medios de atención a emergencias en los caminos de acceso a la finca y a las instalaciones proyectadas, así como la aplicación de las medidas de dicha Sección en relación con la gestión de los terrenos forestales colindantes (separación de zona edificada de la forestal, caminos de acceso y salida...).

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

12. Los tratamientos silvícolas en el entorno de las instalaciones de los domos y los trabajos forestales que se requieran durante la construcción del proyecto o en la fase de funcionamiento, se realizarán evitando la remoción del suelo, utilizándose exclusivamente herramientas manuales o mecánicas de mano, para evitar problemas de erosión. Todos los restos forestales procedentes de las talas y desbroces habrán de retirarse del lugar o eliminarse de forma mecánica en un plazo máximo de 15 días tras su corta.

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

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



Respecto a la integración paisajística del proyecto.

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

En caso de establecer plantas, deberán implantarse especies autóctonas propias del entorno, descartando el establecimiento de especies alóctonas.

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

Respecto a la prevención de contaminación y gestión de residuos.

17. Se contemplarán los adecuados sistemas de protección del medio hídrico que impidan su contaminación o degradación como consecuencia de la totalidad de procesos y actividades que se desarrollen tanto en la construcción, como en la explotación de la vivienda, gestionándose adecuadamente los distintos flujos que se produzcan (recogida de pluviales, reutilización de aguas, potenciales riegos...). El promotor deberá tener operativo el sistema de depuración de aguas residuales antes del inicio del uso turístico y garantizar su adecuado mantenimiento y control de funcionalidad durante toda la vida útil de la misma.

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



Respecto al patrimonio cultural.

19. En relación con el patrimonio paleontológico y/o arqueológico se deberá tener en cuenta lo especificado por la Dirección General del Patrimonio Cultural en su informe de respuesta a las consultas realizadas por lo que si en el transcurso de las obras ampliación del establecimiento hotelero apareciesen restos que puedan considerarse integrantes del patrimonio cultural, se deberá proceder a la comunicación inmediata y obligatoria a la Dirección General de Patrimonio Cultural para la correcta documentación y tratamiento, tanto del nivel como del material recuperado, según lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Vigilancia y seguimiento ambiental.

20. Serán de aplicación todas las medidas protectoras y correctoras incluidas en la documentación presentada, siempre y cuando no sean contradictorias con las de la presente Resolución. Se desarrollará el Plan de vigilancia ambiental que figura en el estudio de impacto ambiental, adaptándolo y ampliándolo a las determinaciones del presente condicionado y cualesquiera otras que deban cumplirse como consecuencia de las pertinentes autorizaciones administrativas. En el Plan se concretará el seguimiento efectivo de las medidas preventivas y correctoras previstas, se definirá responsable, métodos y periodicidad de los controles, así como el método y la forma para la corrección de las desviaciones sobre lo previsto y la detección y corrección de los posibles impactos no previstos en el estudio de impacto ambiental.

21. El Plan de vigilancia ambiental se extenderá cuando menos durante el período de obras y los tres primeros años de funcionamiento, procurándose informes mensuales de seguimiento, durante la ejecución de las obras con informe final. En fase de uso, se realizarán informes trimestrales. En la fase de desmantelamiento se realizarán informes trimestrales durante dos años, con informe final. Los informes estarán debidamente suscritos por técnico cualificado en materia ambiental. Dicha vigencia se ampliará a toda la vida útil del proyecto, en lo referente a las medidas a adoptar frente a incendios forestales y al Plan elaborado al efecto. De esta manera, en fase de explotación, el plan de vigilancia hará especial incidencia en la ejecución de las medidas de mantenimiento tendentes a la minimización de riesgos, el seguimiento de su eficacia, y al adecuado mantenimiento del entorno del hotel.

Según lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, debe precisarse que las medidas y el condicionado ambiental que incorpora el presente informe quedan justificadas y motivada



su necesidad para la protección del medio ambiente, ya que dicha protección constituye una razón imperiosa de interés general.

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

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

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

Zaragoza, 4 de marzo de 2025.

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