



III. Otras Disposiciones y Acuerdos

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 21 de marzo de 2025, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del Proyecto de construcción de un hotel de veinticinco habitaciones, en el polígono 13 parcelas 179, 182, 183, 190 y 385, en el término municipal de Cretas (Teruel), promovido por Solo Houses Spain, SL. (Número de Expediente: INAGA 500201/01/2024/03469).

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, 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”.

1. Antecedentes.

Con fecha 29 de septiembre de 2021, el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, emite Resolución por la que se adopta la decisión de someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de construcción de un hotel, en el polígono 13 parcelas 179 y 385, en el término municipal de Cretas (Teruel), promovido por Solo Houses Spain, SL (Expte. INAGA. 500201/01B/2020/08582). En dicha Resolución se estableció la amplitud y grado de detalle del Estudio de impacto ambiental a redactar, sin perjuicio de los contenidos mínimos que en todo caso debía contener conforme a lo establecido en el artículo 27 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección de Aragón.

2. Tramitación consultas e información pública.

Mediante anuncio publicado en el “Boletín Oficial de la Provincia de Teruel” número 242, de 21 de diciembre de 2023, el Ayuntamiento de Cretas publicó anuncio de información pública del trámite de procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria del Proyecto de instalación de hotel de 25 habitaciones, del término municipal de Cretas (Teruel). El Ayuntamiento remite certificado fechado el



8 de febrero de 2024 en el que se expone que durante el plazo de la información pública no se presentaron alegaciones. Igualmente se ha llevado a cabo un proceso de consulta a diversos organismos. En el EsIA se indica que se consultó al Departamento de Presidencia, Interior y Cultura y Secretaría General Técnica y Servicio Provincial de Teruel del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente.

Se han pronunciado en el citado trámite:

- Dirección General de Interior y Protección Civil remite informe relativo al proyecto de referencia, en el que se indica que, respecto a las competencias de este Servicio de Seguridad y Protección Civil, se analiza el emplazamiento y alcance de la ejecución de un hotel en las parcelas 179, 182, 183, 190 y 385 del polígono 13 del municipio de Cretas, aunque éste no se enmarca en los supuestos contemplados en el artículo 19. Ordenación del territorio y urbanismo de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de protección civil y atención de emergencia de Aragón, puesto que la actuación que se describe no implica la necesidad de modificaciones, alteración o nueva redacción del planeamiento urbanístico vigente.

En cuanto a incendios forestales, la parcela en cuestión se localiza principalmente en zonas clasificadas como tipo 2 (caracterizadas por su alto peligro e importancia de protección) y tipo 6 (zona caracterizada por su alto peligro e importancia baja de protección baja, de interfaz agrícola forestal, es decir, superficies agrícolas colindantes con masas forestales de alto riesgo del tipo 2,3 o 4); perimetralmente rodeada por terreno clasificado como 2 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. Es por ello necesario establecer labores de mantenimiento de limpieza de la zona perimetral a la parcela haciendo la función de cortafuegos para que, en caso de incendio, éste no se propague en el interior de esta, pudiendo alcanzar la edificación. Asimismo, no se considera aceptable la instalación en el exterior de una chimenea y/o barbacoa. Cuestiones que se recogen ya en el Plan de Autoprotección. Dada la presencia de parcelas agrícolas en las proximidades, se deberán extremar las medidas de prevención en las labores agrícolas y en el manejo de maquinaria, especialmente en época estival. Se identifica la zona con valores de susceptibilidad media de vientos fuertes. No obstante, rachas de vientos fuertes podrían propagar un posible incendio forestal. No se han identificado otros riesgos de tipo natural o tecnológico significativos que puedan verse incrementados por la actuación propuesta. En conclusión, se consideran adecuadas todas las medidas de prevención y correctoras definidas en la documentación aportada.



- Dirección General de Desarrollo Territorial, analiza la documentación aportada y realiza un análisis de los efectos de la actuación sobre los elementos del sistema territorial en el que se concreta que no son esperables especiales afecciones sobre el sistema de asentamientos ni la vivienda debido a la ejecución de este proyecto, si bien el promotor deberá velar por una baja emisión de polvo y de ruidos que minimicen las molestias sobre la población durante el tiempo que duren las obras. Durante la fase de obras cabe esperar un aumento del tráfico en las carreteras, caminos y pistas utilizadas, pudiendo producirse afecciones sobre la circulación. El promotor deberá procurar minimizar dichas afecciones. Se comprueba que en la zona del proyecto no se localizan proyectos de generación de energía eléctrica a partir de fuentes renovables. No se considera que las actuaciones previstas puedan tener afecciones sobre el ámbito de equipamientos educativos, sanitarios, culturales y de servicios sociales. Se indica que, el promotor deberá velar, al menos, para que la actuación sea compatible con la estrategia 5.2.E3. Integración paisajística de proyectos de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, aprobada por Decreto 202/2014 de 2 de diciembre del Gobierno de Aragón y con los criterios paisajísticos para la edificación y usos del suelo establecidos en 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 Comarca del Mañarraña/Matarranya. Se establece como conclusión que se considera que el promotor ha examinado, en la documentación presentada, los aspectos más relevantes desde el punto de vista territorial. Una vez analizada la documentación aportada a la luz de la normativa específica en materia de ordenación del territorio, se informa la actuación denominada hotel de 25 habitaciones en Cretas (Teruel), de conformidad con las consideraciones señaladas en cada uno de sus apartados.

- Dirección General de Turismo, remite informe del Servicio de Infraestructuras Turísticas de fecha 10 de enero de 2024, redactado teniendo en cuenta, única y exclusivamente, los aspectos de la actuación propuesta relacionados con la normativa turística. Se describe el proyecto previsto y se analizan las deficiencias observadas, así como otras observaciones entre las que se incluyen una serie de recomendaciones. 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 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 de este 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.

Se incluye el informe remitido por la Subdirección Provincial de Turismo en el que se informa favorablemente, el proyecto de referencia, a efectos turísticos. Se indica, sin embargo, que teniendo en cuenta que la documentación técnica aportada es poco concreta, deberá tenerse en consideración, respecto a la normativa en materia turística, que las habitaciones dispondrán de sistemas efectivos de oscurecimiento que impidan el paso de la luz al interior de las mismas; que todas las habitaciones dispondrán de cuarto de baño extendido como un habitáculo independiente del correspondiente dormitorio y, en su caso, salón, de forma que se impida la transmisión de ruidos y olores al resto de las dependencias; que en ningún caso el cuarto de baño será zona de paso obligatorio a la habitación y que se deberá contar con un salón, cuya superficie mínima sea de 18 m². No obstante, tendrá que comunicar el inicio de la actividad para dar cumplimiento al texto refundido de la Ley del Turismo aprobado por Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, y ser inscrito en el Registro de Turismo de Aragón, así como proveerse de hojas de reclamaciones y del libro de inspección de turismo. Deberá asimismo dar cumplimiento a lo prescrito por la normativa sectorial que le sea aplicable, en particular sobre accesibilidad para personas con discapacidad, protección contra incendios, abastecimiento de agua potable y saneamiento de aguas residuales. El presente informe debe entenderse sin perjuicio de cuantas autorizaciones, licencias, informes o dictámenes puedan recaer sobre el establecimiento exigidos por cualquier Administración Pública.

- 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 Paleontológica de Aragón y el ámbito de actuación, no se conoce actualmente patrimonio paleontológico que se pueda ver afectado por este proyecto en cuestión, 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 y en los informes de esta Dirección General, y dada la situación y emplazamiento, se considera posible la afección de este proyecto al patrimonio arqueológico aragonés. Por ello resulta imprescindible la realización de labores de prospección arqueológica en las zonas afectadas directa o indirectamente y que supongan remoción de tierras, además de posibles aperturas de vías de acceso para el desarrollo de los trabajos. Por lo tanto, y siempre dentro del ámbito de nuestras competencias, se considera que, con respecto al proyecto de referencia, deben realizarse, en cualquier caso y con carácter previo a la ejecución del



proyecto, prospecciones arqueológicas en la zona afectada por dicho proyecto. En este sentido se indica que las prospecciones arqueológicas deberán ser realizadas por personal técnico cualificado -arqueólogos- siendo autorizadas previamente, coordinadas y supervisadas por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural. Los resultados de estas prospecciones deberán remitirse con carácter previo a la Dirección General de Patrimonio Cultural para que emita las Resoluciones oportunas o arbitre las medidas que se consideren adecuadas para la protección del Patrimonio Cultural Aragonés. La Dirección General de Patrimonio Cultural podrá establecer las medidas correctoras que considere adecuadas para la protección del Patrimonio Cultural Aragonés. Éstas medidas se deberán incluir en el proyecto y en el estudio de impacto ambiental, de acuerdo con lo previsto en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Se incorpora Resolución de 21 de febrero de 2024, de la Dirección General del Patrimonio Cultural sobre la solicitud de autorización para la realización de prospecciones arqueológicas en los terrenos afectados por el proyecto de referencia. En dicha Resolución se autoriza la realización de la actuación solicitada teniendo en cuenta una serie de prescripciones técnicas de obligado cumplimiento que se incorporan.

- Servicio Provincial de Teruel, Subdirección de Medio Ambiente, informa que no afecta a montes públicos propios de la Comunidad Autónoma de Aragón, ni consorciados. En cuanto al dominio público pecuario se indica que la parcela es atravesada por la vía pecuaria "Vereda-Cova dels Lladres-Serra Canela- Pobets, clasificada como vereda con anchura máxima legal de 20 metros cuya titularidad es de la Comunidad Autónoma de Aragón, y que, en caso de que el promotor pretenda ocupar los terrenos de la vía pecuaria deberá tramitar la correspondiente concesión de uso privativo de ocupación temporal ante el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA).

En relación con los incendios forestales se indica que, la parcela se encuentra clasificada como Zona tipo 1, Alto riesgo en zona urbano-forestal; Zona tipo 2, caracterizada por un alto peligro y alta importancia de protección; Zona tipo 3, por su alto/medio peligro y alta/media importancia de protección y Zona de Tipo 6 por su alto peligro y baja importancia de protección, que es donde se pretende construir la vivienda. 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.

Destaca que, en el entorno de la zona, dentro del término municipal de Beceite, en el año 2022, se produjo un incendio forestal, como consecuencia de un rayo. Indica que el 16 de junio de 1994, acaeció un incendio forestal consecuencia de un rayo,



que en su avance quemó 92,10 hectáreas, en el término municipal de Beceite a unos 4 Kilómetros al suroeste de las viviendas proyectadas.

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. Por todo lo expuesto anteriormente se considera que el emplazamiento de la infraestructura, en las actuales condiciones, presenta un riesgo 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 dentro del ámbito de protección del águila azor-perdicera pero fuera del área crítica de la especie. Se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Plan de recuperación del cangrejo de río, pero por las características de la zona en donde se pretende construir, no se prevén afecciones a la especie debido a la distancia a los cursos de agua. No 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. El Estudio deberá incluir también un programa de vigilancia ambiental.

- 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 el emplazamiento de la vivienda no se sitúa en ninguna zona inundable, por lo que el riesgo es bajo. 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, que el Estudio de Impacto Ambiental es adecuado, a salvo del cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras recogidas en el mismo y de que se lleven a cabo todas aquellas medidas necesarias tendentes a minimizar la significación de la posible afección de la actuación proyectada sobre el medio hídrico en la zona de actuación, garantizando asimismo que no se alterará significativamente la dinámica hidrológica de la zona y asegurando en todo momento la calidad de las aguas superficiales y subterráneas. Se recuerda al promotor que la actuación proyectada está condicionada a la obtención previa de la autorización administrativa del vertido que se pretende, la cual se encuentra en estado de tramitación en este Organismo de cuenca (expte. 2023-S-650) de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, ya que de acuerdo con el artículo 97 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, queda prohibida, con carácter general, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100, toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico.

Advierte que, debido a que se van a reutilizar las aguas pluviales, el promotor deberá comunicar tal circunstancia a esta Confederación para que proceda a la oportuna inscripción del aprovechamiento en el Registro de Aguas atendiendo a lo dispuesto en los artículos 84, 85 y 86 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. La reutilización de aguas grises deberá cumplir lo establecido en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

El abastecimiento de agua para el hotel se realizará a través de la conexión con la red de suministro municipal de la población de Cretas. En caso de que



dicha conducción cruce cauces públicos, se advierte al promotor que deberá dar cumplimiento al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y sus modificaciones posteriores, en el que se determina que la realización de obras o trabajos en el dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y de policía requerirá la previa autorización administrativa del organismo de cuenca.

Se indica, que habida cuenta de la aprobación del tercer ciclo de planificación del Plan Hidrológico del Ebro (PHE) correspondiente al periodo 2022-2027 (Real Decreto 35/2023, de 24 de enero), se indica que en el programa de medidas no recoge previsión de nuevas regulaciones en la cuenca del Matarraña ni el establecimiento de nuevos regadíos. Sin embargo, recoge que durante este ciclo de planificación se realizarán estudios y proyectos de balsas de regulación en la cuenca del Matarraña y en función de los resultados de los estudios, quedarían pendiente su incorporación al ciclo siguiente de planificación. Se indica que, dado que en las proximidades del hotel en proyecto se emplaza la balsa de Plans Serrat (1 hm³) sobre la que se prevé realizar estudios para valorar su viabilidad, no es vinculante ni determinante una futura construcción de la balsa, así como la ubicación exacta ni las limitaciones asociadas.

- Consejo provincial de Urbanismo, remite Acuerdo de la sesión celebrada el día 30 de enero de 2024, en el que una vez analizada la documentación aportada y la legislación aplicable, se acuerda informar favorablemente el aspecto urbanístico del proyecto de referencia, condicionado a la obtención del informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de protección civil y atención de emergencias en Aragón, dado que la parcela tendría la clasificación del riesgo de incendio forestal Tipo 3 (alta peligrosidad y de importancia de protección media), de acuerdo con la Orden DRA/1521/2017, por lo que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo de incendio forestal y de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, por posibles vertidos de aguas residuales.

No constan otros informes o alegaciones en el expediente.

Una vez transcurrido el período de información pública, en el marco de aprobación del procedimiento sustantivo, el Ayuntamiento de Cretas, 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 4 de abril de 2024.



3. Ubicación y Descripción del proyecto.

El complejo hotelero se proyecta en el polígono 13 parcelas 179, 182, 183, 190 y 385, con una superficie total de 27,5169 ha, según datos catastrales. Las parcelas están clasificadas en el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable genérico con la calificación de rural de secano (SNU-G/RS) y una parte de la parcela como suelo no urbanizable genérico con calificación de masa arbórea (SNU-G/MA) y están situadas a 75 m de la carretera A-231 y a una distancia, aproximada, de 4,4 km al sur del núcleo urbano de Cretas, en su término municipal, en la Comarca del Matarraña, provincia de Teruel. Coordenadas aproximadas UTM 30T (ETRS89) 772.476/4.531.867.

Se proyecta la construcción de un hotel de 25 habitaciones, con un comedor para huéspedes y pequeños eventos, y los espacios de servicios complementarios. La ocupación del hotel considerando la losa exterior y los espacios de instalaciones semi-soterradas, es de 6.805 m². La superficie construida del hotel asciende a 3.282,02 m². En la concepción de su diseño y el programa se prioriza el respeto al medio natural en el que se integra por lo que se proyecta la construcción de una losa simple de hormigón, suspendida sobre el terreno natural y en la que se instalarán las cabinas – habitaciones independientes.

El comedor se ubica en una sala circular de en torno a 30 m de diámetro, bajo una cúpula cuyo punto más elevado está a unos 4 m de altura. El espacio de recepción cuenta con varias estancias para la gestión de las llegadas, así como una consigna guarda-maletas, un aseo de uso del personal y un pequeño almacén de mantenimiento. Así mismo existen otros 5 volúmenes cilíndricos de hormigón que recogen la lavandería- ascensor montacargas, y 2 almacenes, así como 2 vestuarios solárium. Se proyectan además 3 aparcamientos: P1 cubierto para huéspedes del hotel, con cabida para 23 vehículos; P2 descubierta, complementario a P1, y con capacidad para 10 vehículos y P3 para asistentes no alojados en el hotel, y localizado bajo 4 pérgolas con capacidad de 12 vehículos cada una de ellas.

Los programas relacionados con los servicios del hotel, ubicados bajo la losa en la parte norte-noroeste, quedarán como se decía, parcialmente bajo el nivel de la rasante exterior del paisaje, siendo necesaria una pequeña excavación, cuyas tierras obtenidas se colocarán contra los paramentos verticales de contención y se vegetarán, modificando levemente en esta zona el perfil original del terreno, pero integrando y reduciendo en gran medida el volumen visible de estos espacios desde el exterior. Todos los espacios de circulación interna y común son exteriores (rampas, corredores, losa) y algunos de ellos semi-cubiertos, de manera que tanto la ventilación como la iluminación durante el día están resueltos y no requieren de consumos energéticos. La cubierta de los espacios de servicios y comunes a



los huéspedes será también ajardinada y vegetada, reduciendo en gran medida demandas energéticas, haciendo que la losa superior no ajardinada tenga una superficie visible más reducida, y llevando la vegetación circundante hasta todo el ámbito de implantación.

El hotel contará con suministro directo de la red municipal de agua potable. Este suministro directo se complementará para diferentes usos mediante el uso de agua pluvial con captación en varias de las cubiertas del hotel. El suministro eléctrico se realizará mediante la instalación de placas fotovoltaicas sobre las pérgolas del aparcamiento P3, así como la disposición de un grupo electrógeno alimentado mediante un depósito de GLP enterrado. La producción térmica del hotel se realiza mediante dos bombas de calor aerotérmicas de tipo monobloque con funcionamiento a cuatro tubos y el sistema de climatización de las habitaciones se realiza mediante suelo radiante; mientras, que la del comedor, vestuarios y salas de descanso de personal y recepción se realizara mediante un climatizador a 4 tubos con batería de frío y calor ubicado en la sala del climatizador. El sistema de evacuación de aguas residuales dispondrá de los siguientes equipos de tratamiento de agua: sistema de tratamiento de aguas grises procedente de duchas y lavamanos donde se realiza el tratamiento mediante un desbaste, oxidación, filtración y cloración del agua gris; sistema de acumulación y tratamiento de aguas grises procedentes de la limpieza de filtros del lago decorativo donde se realiza el filtraje, oxidación y desinfección del agua gris; sistema de tratamiento de agua pluvial donde se realiza el filtraje y cloración del agua de lluvia; sistema de separación de grasas del agua procedente de la cocina donde se realiza la separación de grasas del agua de la cocina y sistema de depuración de aguas negras donde se realiza una decantación primaria y una oxidación total del agua negra. Con respecto a la gestión de residuos se indica que, el hotel, dada su situación aislada, gestionará la recogida de residuos de manera que puedan ser almacenadas hasta la salida al punto de entrega o deposición.

Con respecto al acceso al emplazamiento, se plantea para el acceso general al hotel una circulación de acceso y de evacuación de un solo carril generando un recorrido circular. El acceso principal a dicho área se hace desde la carretera A-231 en el punto kilométrico 28,100, a medio camino entre Arnes y Valderrobres, coincidente con la ubicación de la denominada Venta d'Aubert. Este recorrido de acceso aprovecha los caminos existentes de acceso a zonas de cultivo dentro de la propia parcela, todos ellos de titularidad privada. Además, se recuperará un tramo de 340 m de un antiguo camino forestal preexistente.

Durante la ejecución de las obras, se estima un movimiento de tierras aproximado de unos 3.400 m³ de tierra, que serán en su gran mayoría redistribuidos y empleados en la construcción del hotel. Las tierras vegetales serán almacenadas



para realizar superficies de firme de acabados en las zonas donde se realice redistribución de tierras.

4. Estudio de alternativas

Las alternativas estudiadas se han basado en la ubicación, el diseño de instalaciones y los riesgos asociados a la actividad. La alternativa 0 contempla la no realización de ninguna actuación. En este caso, no se llevaría a cabo la construcción de la actividad del establecimiento hotelero. La alternativa 0 de no realización de este proyecto supone la no alteración de ninguno de los elementos del medio natural, sin embargo, no cumple con las expectativas del promotor. No se establecen alternativas de ubicación ya que la selección de la ubicación propuesta ha considerado los criterios medioambientales en busca de la mínima afección sobre el medio ambiente.

Con respecto al suministro eléctrico se plantea la alternativa A.1. Línea aérea de media tensión y CT y la alternativa A.2. Instalación de una planta solar fotovoltaica, que es la opción elegida al pretender un sistema autosuficiente. En cuanto al sistema de calefacción se plantean las siguientes alternativas, la alternativa B.1. Instalación de caldera de gasoil y alternativa B.2. Instalación de sistema de aerotermia, opción escogida por considerarse más viable para el medio ambiente. Con respecto al riesgo de incendio, no se establecen alternativas, ya que se determina que la elaboración del Plan de Gestión Forestal es la mejor alternativa para la gestión del riesgo de incendios forestales en el entorno.

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 determinan aportando justificación del interés público y necesidad de emplazamiento en el medio rural, consumo de recursos, y el riesgo de incendio forestal.

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 el hotel y sus instalaciones asociadas se ubican a 760 m del ZEC Río Algar. Se incluyen los espacios de interés (vías pecuarias, montes de utilidad pública y cotos de caza), patrimonio cultural y medio socioeconómico. 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 el Hábitat de Interés Comunitario 9540, Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos.

Con respecto a los riesgos naturales, se considera que, por incendios forestales, la ubicación del hotel está clasificada mayormente como Tipo 2. Se indica que como medida preventiva se ha elaborado un plan de gestión forestal con una vigencia de 15 años. En relación con el riesgo por sequía, inundación y sismicidad, la zona no tiene riesgo. En el análisis de susceptibilidad y riesgo natural, se indica que la susceptibilidad por peligrosidad a escala macrosísmica, por deslizamientos y por colapsos y hundimientos, es muy baja; por inundación, baja; por aluviales y aludes, no existe riesgo y por vientos fuertes y por erosión, alta. Con respecto a la susceptibilidad por riesgos tecnológicos, se indica que no existe por transporte de mercancías peligrosas, ni por accidente en conducciones de hidrocarburos, ni por accidentes en la industria química, ni por riesgo radiológico y nuclear. El riesgo de incendio alto y el riesgo causado por vientos fuertes son los riesgos más relevantes detectados en la zona de estudio. Como medidas de prevención de incendios y de su propagación se contará con un plan de autoprotección. Así mismo, se ha elaborado un plan de gestión forestal.

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. Las acciones llevadas a cabo en la fase constructiva y en fase de desmantelamiento, se consideran efectos simples (no acumulativos) puesto que son actuaciones puntuales, en breves espacio de tiempo, que terminarán una vez se haya terminado de construir el hotel de 25 habitaciones. 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, serán moderados los impactos por ruidos y vibraciones, afección a cursos fluviales y suelo por aguas residuales, 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. 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 de los residuos domésticos, cambio en los usos de



suelo forestal, incremento 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 y al cangrejo de río ibérico, contaminación lumínica, incremento del riesgo de incendio, fragmentación del hábitat y reducción de hábitats por antropización. Se considera que los efectos acumulativos y sinérgicos resultantes de la presencia de varios proyectos similares en la zona de influencia del proyecto, tienen un carácter moderado y que la adopción de medidas preventivas y correctivas hace este impacto compatible.

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 tal y como la fosa séptica, 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, seguir los caminos sin invadir otras zonas que puedan deteriorar los Hábitats de Interés Comunitario presentes en la parcela, mantener la calidad acústica, instalar extintores en el interior de la vivienda, 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. Se establecen medidas concretas para la protección del cangrejo de río ibérico y del águila azor perdicera, así como para la protección de la vía pecuaria y la conservación del Hábitat de Interés Comunitario 9540. Tras la adopción de medidas preventivas/ correctivas, 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 correctivas 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 de los Hábitats de Interés Comunitario; se minimizan el consumo de recursos y se disminuye el riesgo de incendio (puesto que se facilitan la gestión de este riesgo).

Se propone un programa de vigilancia ambiental para realizar el control y seguimiento de las medidas propuestas y garantizar que se cumplen con los objetivos previstos y con la integración ambiental de la vivienda proyectada. El objetivo prioritario del programa de vigilancia coincidirá con los objetivos de conservación de las especies amenazadas presentes, como el águila-azor perdicera y el cangrejo de río ibérico, la preservación del patrimonio territorial y paisajístico de la zona y la minimización del riesgo de incendio.



Para poder garantizar el cumplimiento de las medidas y su adecuado funcionamiento se establecen una serie de parámetros de control y umbral aceptable 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, separación de residuos, finalización del plan de restauración, 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 el Decreto 14/2018, de 23 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el reglamento de los establecimientos hoteleros y complejos turísticos balnearios en Aragón, 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.

El Estudio de impacto ambiental 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.

Como anejo IV se incluye el “Plan de Autoprotección” en el que se pretende analizar el riesgo de incendio en la zona de estudio, conocer las instalaciones y la actividad desarrollada, los medios de protección disponibles y las necesidades que deban ser atendidas prioritariamente, evitar causas de origen de las emergencias, establecer las medidas de prevención y contención necesarias para evitar o reducir los efectos del riesgo de incendios, establecer labores de prevención, vigilancia y detección, valorar y planificar los dispositivos de intervención necesarios, organizar los medios humanos y materiales disponibles, hasta la llegada e intervención de los Servicios Públicos para asegurar una primera respuesta ante una situación de emergencia derivada de un incendio forestal, facilitar las tareas de extinción por los servicios públicos, tener informados a los ocupantes de la vivienda sobre cómo actuar ante una emergencia, garantizar la posible evacuación o confinamiento de las personas ocupantes de las instalaciones o edificaciones afectadas y establecer sistemas de comunicación con las ayudas exteriores (bomberos, ambulancias, policía, etc.).

Se incluyen una serie de medidas de prevención contra incendios entre las que se incluye la mejora del acceso y viales interiores con un camino de amplitud variable entre 40 y 80 m, alrededor de las instalaciones del Hotel y que funcionará como



vía de protección y de evacuación del hotel; crear zona de seguridad comprendida entre el camino de acceso y la vivienda, para evitar propagaciones procedentes del barranco, consistente en clara de arbolado hasta no dejar tangencia de copas, poda alta del arbolado restante, desbroce de matorral y eliminación mecánica de los residuos generados; aumentar la faja perimetral de seguridad de 25 a 40 metros, variable hasta 80 m medidos desde el exterior del hotel; corte de pies secos o en mal estado, poda alta, desbroce y eliminación de residuos en el fondo del barranco; no instalar ni barbacoas externas ni realizar fuego al aire libre; realizar tratamiento silvícola del resto de la zona arbolada, no plantar especies inflamables o limpiar las cubiertas y canales de acículas muertas y otros materiales que puedan arder, entre otras. Se establece un plan de evacuación y un plan de actuación, así como un programa de mantenimiento de instalaciones y de elementos ambientales relevantes.

El estudio de impacto ambiental incluye el anejo V 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) del paisaje, hacen que la aptitud de la zona de estudio sea muy alta - media. Por ello, tras la valoración de los diferentes aspectos del paisaje en la zona de estudio, se concluye que uno de los impactos negativos que están afectando al paisaje de la zona del Matarraña es el aumento de edificaciones aisladas, tanto nuevas, como la rehabilitación de masías existentes y que el proyecto propone un hotel integrado en el entorno sin que exista ninguna edificación ni rehabilitada ni tradicional en un radio de 150 m. Se indica que se trata de un proyecto que incide y favorecerá uno de los ejes fundamentales del desarrollo territorial aragonés, la población rural. Se considera que el ámbito de actuación tiene aptitud para acoger el proyecto.

El anexo VI analiza las afecciones sobre la vía pecuaria concretando que la superficie total de la vía pecuaria afectada por el proyecto es de 2.601 m². Considerando las dimensiones de la vía pecuaria, únicamente se verá afectado un 1,33 % de la superficie total de la vía pecuaria. Se establecen una serie de medias para su conservación como respetar la franja de 10 m a ambos lados del eje de la vía sin ningún tipo de uso ni actividad, ni tratamiento que modifique la naturaleza del terreno en este margen; plantear un acondicionamiento de la vía revisando el firme y aportando una gestión del agua en los márgenes de la vía para evitar desgaste por escorrentía y disminuir así el mantenimiento de dicha vía o evitar la destrucción de la vegetación natural presente. Se detallan una serie de restricciones y se concluye que la actuación objeto del proyecto respeta el tránsito ganadero y el resto de los usos compatibles, complementarios y especiales previstos para las vías pecuarias por lo que es compatible con los objetivos de conservación de la vía pecuaria Vereda Cova de Lladres-Serra Canela-Pobets.



El Plan de Gestión Forestal se integra en el anexo VIII del Estudio de Impacto Ambiental. Incluye una descripción de la finca, análisis general de la ordenación forestal, inventario de puntos de agua e infraestructuras de prevención y lucha contra incendio en la finca o factores de riesgo e infraestructura necesaria contra incendios. Se definen los objetivos de producción forestal, de los pastos y de recuperación de zona de cultivo o pastos y se analizan las diferentes fichas técnicas de las unidades o rodales con su zonificación, factores ambientales, objetivos o justificación de rodalización interna en base al estado de la masa de la unidad y en relación con la planificación a desarrollar durante la vigencia de la ordenación. El anexo IX incluye un estudio geotécnico en el que se establecen una serie de conclusiones generales relativas al terreno estudiado y se efectúan una serie de recomendaciones referentes a la cimentación de las estructuras proyectadas.

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 y catalogación del proyecto.

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 enebro (*Juniperus oxycedrus*); donde existen inmersas, multitud de casetas de aperos de labranza, viviendas y naves. Esta vegetación natural está conformada por comunidades vegetales que se identifican con el hábitat de interés comunitario 9540 "Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos". Topográficamente, la parcela se encuentra en la parte baja de una ladera, una zona de fondo de valle, la vega del barranco de Olivars.

La red hidrográfica de la zona de actuación la conforma principalmente el río Algars, que se encuentra a unos 800 m al este de la zona donde se pretende construir el hotel proyectado, y a 400 m al oeste y 600 m al sur aproximadamente del barranco del Toll d'en Vinya y de un barranco innominado, respectivamente. El río Matarraña discurre a 6,5 km al oeste de la zona de estudio. Si bien a la superficie concreta en la que se prevé la construcción del hotel previsiblemente no le afectará, el extremo sureste de la parcela 179 del polígono 13 se incluye en el área delimitada de la balsa de Planserrat, contemplada en el Plan Hidrológico del Ebro y actualmente en estudio.

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. 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 (*Hieraaetus fasciatus*) y se aprueba el Plan de Recuperación, sin afectar a áreas críticas para la especie.

- El trazado de los caminos locales que permiten el acceso a las parcelas, es coincidente en algún tramo con la vía pecuaria Cova de Lladres-Serra Canela-Pobets, hasta llegar a conectar con la carretera A-231.

- 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 1, 2, 3 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.

7. Afecciones ambientales y valoración.

Con carácter general, la construcción de 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, 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. En cualquier caso, no se llegan a identificar estos proyectos similares.

Es de mencionar a este respecto que existen varios proyectos similares próximos al entorno de la actuación y que han sido objeto de evaluación ambiental simplificada u ordinaria constando en este Instituto diversos pronunciamientos, concretamente, en la parcela 60 del polígono 9 (Expediente INAGA/500201/01/2017/09303), parcela 11 del polígono 12 (Expediente INAGA/500201/01/2018/05830), parcela 95 del polígono 10 (Expediente INAGA/500201/01/2018/01345) o parcela 153 del polígono 13 Expediente INAGA/500201/01/2018/06396), todo ello en el término municipal de Cretas. También se aprecian otras construcciones y viviendas ya realizadas en el entorno próximo o en tramitación, si bien todas ellas están situadas a una distancia inferior a los 7 km respecto a la edificación pretendida. Cabe mencionar que el estudio de impacto ambiental no plantea medidas concretas para paliar los impactos acumulativos y sinérgicos y que, en este sentido, se



incrementará el uso y frecuentación del territorio, así como la rarefacción del medio, comportando la actuación prevista un 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 la actividad, debido a la tipología del proyecto, con poca altura, pero con una ocupación de 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 la vivienda, 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. Asimismo, al contemplarse el apoyo al suministro eléctrico mediante un grupo electrógeno, deberán contemplarse las medidas preventivas para evitar procesos de contaminación.

Respecto a las afecciones sobre la vegetación natural presente en la parcela, los elementos del proyecto se sitúan sobre recintos forestales, conformados por 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, teniendo en cuenta, además que la ocupación del hotel considerando la losa exterior, y los espacios de instalaciones semi-soterrados, es de 6.805 m². Las medidas para la conservación del hábitat incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental minimizarán las potenciales afecciones. 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 ribazos e islas



de 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. En caso de prever la realización de tendido eléctrico de abastecimiento a partir de la red pública, pueden producirse afecciones sobre la avifauna debiéndose tener en cuenta, en cualquier caso, los preceptos del Decreto 34/2005, de 8 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas con objeto de proteger la avifauna, y del Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, para minimizar dicha afección. 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 1, 2, 3 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 Beceite, durante la campaña 2022, se produjo un incendio forestal, como consecuencia de un rayo. Además, datos históricos de incendios en la comunidad autónoma aragonesa identifican varios incendios en el entorno de la actuación, principalmente por negligencias, en la última década.

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 expresamente integrados en un Plan frente a incendios forestales que, previo informe favorable por los estamentos competentes ha



de tener su reflejo en el proyecto constructivo final. Tal y como expresa en su informe emitido durante las consultas, la Sección de Planificación de Protección Civil, no se prevén repercusiones desde el punto de vista de la Protección Civil ni situaciones que impliquen graves riesgos colectivos en relación con la situación actual, derivados de la construcción del hotel debiendo divulgar las medidas de autoprotección establecidas en el Plan de Autoprotección incorporado al EsIA en su anejo 4, a los usuarios de este. 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, muy bajo por hundimientos, medio – bajo – muy bajo por deslizamientos y alto - medio 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.

Conforme a la cartografía disponible, el trazado de la vía pecuaria clasificada vereda “Cova de Lladres-Serra Canela-Pobets”, cruza las parcelas con anchura legal de 20 metros. Dado que las actuaciones proyectadas pueden comportar afecciones sobre dicha vía pecuaria, se deberá garantizar que las actuaciones proyectadas no alteran el tránsito ganadero ni impiden sus demás usos legales o complementarios, especiales o ecológicos, evitando causar cualquier tipo de daño ambiental. En caso de ocupación temporal de terrenos de dominio público pecuario, se tramitará ante el INAGA el correspondiente expediente de concesión de ocupación temporal según lo dispuesto en la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.

De acuerdo con la información contenida en el Mapa de Paisaje para la Comarca del Matarraña, la actuación está incluida en las Unidades de Paisaje “ME-14 Barranco del Toll D’En Vinya” calificada con calidad homogeneizada media - baja (4 sobre 10) y fragilidad homogeneizada baja (2 sobre 5) y “ME-15 “Sierra Canela – Arnés”, con calidad homogeneizada media (6 sobre 10) y fragilidad homogeneizada muy baja (1 sobre 5). El impacto paisajístico final puede variar en función de la ejecución final del proyecto en su conjunto (edificación, 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.

Con fecha 13 de diciembre 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 Cretas, a la Comarca de Matarraña. Con fecha 18 de febrero de 2025 se remite copia al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel.

No habiéndose recibido alegaciones en el trámite de audiencia se prosigue con la tramitación 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 construcción de un hotel de 25 habitaciones, en el polígono 13 parcelas 179, 182, 183, 190 y 385, en el término municipal de Cretas (Teruel), promovido por Solo Houses Spain, SL, el expediente administrativo incoado al efecto; La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, modificada por la Ley 9/2018, de 21 de diciembre, 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 (*Hieraetaetus 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; y demás legislación concordante, 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 se formula la siguiente:



Declaración de Impacto Ambiental.

A los solos efectos ambientales, el proyecto de construcción de un hotel de 25 habitaciones, en el polígono 13 parcelas 179, 182, 183, 190 y 385, en el término municipal de Cretas (Teruel), promovido por Solo Houses Spain, 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 construcción de un hotel de 25 habitaciones, en el polígono 13 parcelas 179, 182, 183, 190 y 385, en el término municipal de Cretas (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.

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.

1. 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 el proyecto definitivo al planeamiento vigente y cumplir con la legislación aplicable. Particularmente, se deberá solicitar la correspondiente 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.

2. 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.

3. 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.

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.

Respecto al relieve, flora, fauna, vegetación.

1. 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 (edificaciones, zanjas, 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.

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

3. En caso de prever la futura realización de tendido eléctrico de abastecimiento a partir de la red pública, deberán tenerse en cuenta los preceptos del Decreto 34/2005, de 8 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas con objeto de proteger la avifauna, y del Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que



se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

4. 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.

5. 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 funcionamiento, 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- de la totalidad de superficie agrícola de la parcela, que garantice discontinuidad de combustible disponible en las zonas adyacentes al hotel 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.

1. Se dará estricto cumplimiento a los aspectos contenidos en el Documento Básico de Seguridad de Incendios del Código Técnico de la Edificación, y a las especificaciones establecidas en el anexo IX del PROCINFO, Particularmente, se deberá garantizar el cumplimiento de los requisitos técnicos de la Sección SI 5 del Código Técnico de la Edificación en relación con las condiciones de accesibilidad de los medios de atención a emergencias en los caminos de acceso a la finca y a la edificación proyectada, así como la aplicación de las medidas de dicha Sección en relación con la gestión de los terrenos forestales colindantes (separación de zona edificada de la forestal, caminos de acceso y salida...). Además, deberá garantizarse 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, puntual información y formación a los usuarios de la vivienda, siendo puesto igualmente en conocimiento de los estamentos responsables en materia de protección civil tanto a nivel municipal como a niveles supramunicipales, que podrán establecer medidas adicionales de acuerdo a la legislación vigente o a la planificación existente en el ámbito territorial concreto. Se cumplirá con lo indicado en el informe de la Dirección General de Protección Civil.

2. Los tratamientos silvícolas en el entorno del hotel y los trabajos forestales que se requieran durante la construcción del proyecto o en la fase de explotación, 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. Se procurará el laboreo o desbroce del matorral y 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 al hotel en una franja de seguridad suficiente en torno a la misma.

3. 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 la vivienda, que puedan comportar mayor riesgo de incendio, mayor facilidad de propagación, o dificultad adicional para los medios de extinción.

4. 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.

5. 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 el hotel 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

Respecto a la integración paisajística del proyecto.

1. 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 (edificación, 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.

2. 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

1. 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.

2. 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.

1. Para la realización de las prospecciones arqueológicas, se deberán tener en cuenta todas las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento que se incorporan en la Resolución de 21 de febrero de 2024, de la Dirección General del Patrimonio Cultural, sobre la solicitud de autorización para la realización de prospecciones arqueológicas en los terrenos afectados por el proyecto de referencia. En todo caso, si en el transcurso de las obras de la vivienda y/o en las obras asociadas 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.

Respecto al Dominio Público Pecuario.

1. En caso de ocupación temporal de terrenos de dominio público pecuario de la vereda Cova de Lladres-Serra Canela-Pobets, se tramitará ante el INAGA el correspondiente expediente de concesión de ocupación temporal según lo dispuesto en la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.

Vigilancia y seguimiento ambiental.

1. Se realizará la vigilancia ambiental de acuerdo al Programa de Vigilancia Ambiental incluido en el estudio de impacto ambiental, adaptándolo y ampliándolo a las determinaciones del presente condicionado, de forma que se concrete el seguimiento efectivo de las medidas preventivas y correctoras planteadas, defina responsable, métodos y periodicidad de los controles e informes, 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. El Plan de vigilancia ambiental se extenderá cuando menos durante el período de obras y los dos primeros años del uso residencial, procurándose informes mensuales de seguimiento, durante la ejecución de las obras con informe final. En fase de uso residencial, se realizarán informes trimestrales durante dos años con informe final. En la fase de desmantelamiento se realizarán informes trimestrales durante dos años, con informe final.

El Programa de Vigilancia Ambiental asegurará el cumplimiento de las medidas contempladas en el estudio de impacto ambiental y en el presente condicionado. El Programa de Vigilancia Ambiental deberá prestar especial atención a las medidas de incendios, a la afección a vegetación natural, restauración y revegetación, ruido y molestias a fauna, integración paisajística, y afecciones a la fauna catalogada como amenazada del entorno.

1. El promotor deberá completar adecuadamente el Programa de Vigilancia Ambiental, recogiendo todas las determinaciones contenidas en la presente declaración de impacto ambiental, incluyendo sus fichas o listados de seguimiento. El Programa de Vigilancia Ambiental definitivo será remitido por el promotor al órgano sustantivo, a efectos de que pueda ejercer las competencias de inspección y control, facilitándose copia del mismo al Servicio Provincial del Departamento de Medio Ambiente y Turismo de Teruel. Conforme a lo establecido en el artículo 52.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, modificada por la Ley 9/2018, de 6 diciembre, el Programa de vigilancia ambiental y el



listado de comprobación se harán públicos en la sede electrónica del órgano sustantivo, comunicándose tal extremo al órgano ambiental. En todo caso el promotor ejecutará todas las actuaciones previstas en el Programa de Vigilancia Ambiental de acuerdo a las especificaciones detalladas en el documento definitivo. De tal ejecución dará cuenta a través de los informes de seguimiento ambiental. Estos informes de seguimiento ambiental estarán realizados y firmados por el responsable de la vigilancia y se presentarán en formato digital (textos, fotografías y planos en archivos con formato .pdf que no superen los 20 MB, datos y resultados en formato exportable e información georreferenciable en formato shp, huso 30, Datum ETRS89). Dichos informes se remitirán al órgano sustantivo y al Servicio Provincial del Departamento de Medio Ambiente y Turismo de Teruel.

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, 21 de marzo de 2025.

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