



RESOLUCIÓN de 12 de junio de 2017, de la Dirección General de Medio Ambiente, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto de "Hotel rural en el Quinto de Estena", cuya promotora es Agropecuaria Quintos de Estena, SL, en el término municipal de Alía. Expte.: IA16/1423. (2017061507)

La Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en su artículo 73 prevé los proyectos que deben ser sometidos a evaluación ambiental simplificada por el órgano ambiental a los efectos de determinar que el proyecto no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, o bien, que es preciso su sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria, regulado en la Subsección 1.ª de Sección 2.ª del Capítulo VII, del Título I de la Ley, por tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El presente proyecto de hotel rural en el Quinto de Estena se encuentra encuadrado en el apartado l) del grupo 9, del Anexo V de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Los principales elementos del análisis ambiental del proyecto son los siguientes:

1. Objeto, descripción y localización del proyecto.

El objeto del proyecto es la construcción de un hotel rural e instalaciones anexas en la finca "El Quinto de Estena", formada por las parcelas 311, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 349 y 361 del polígono 50 del término municipal de Alía. El hotel y pabellón piscina se ubicarán en la parcela 318 y el edificio anexo denominado "Mirador", se ubicará en la parcela 349. La distribución y superficies del hotel e instalaciones anexas son las siguientes:

Hotel rural. Edificio principal de 2.255,98 m² de superficie construida en planta baja, 354,02 m² de superficie construida en planta primera y 510,98 m² de superficie construida en planta sótano. La totalidad de superficie se distribuye en 15 habitaciones con baños, comedores, salones, aseos, cocina, recepción, oficina, vivienda para personal de guarda y mantenimiento, piscina cubierta, gimnasio, sauna, bodega, sala de TV, lavandería, almacenes, sala de instalaciones, garajes, porches, terrazas, patios, caballerizas con capacidad para 8 caballos, cobertizos y cuarto de arreos.

Pabellón de piscina. Instalaciones de 208,63 m² de superficie construida distribuidos en cocina, oficio, bar, vestuarios, almacén, aseo, barbacoa, piscina descubierta, porches y terrazas.

Edificio "Mirador". Edificio de 120,71 m² de superficie construida en planta baja y 42,25 m² de superficie construida en planta primera. La totalidad de la superficie se distribuye en salones, comedor, bar, cocina, aseos y porches.



2. Tramitación y consultas.

Se remitió, por parte del Ayuntamiento de Alía como Órgano sustantivo, a la Dirección General de Medio Ambiente el documento ambiental del proyecto con objeto de determinar la necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Con fecha 15 de marzo de 2017, la Dirección General de Medio Ambiente realiza consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas que se relacionan en la tabla adjunta. Se han señalado con una «X» aquellos que han emitido informe en relación con la documentación ambiental.

Relación de consultados	Respuestas recibidas
Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas	X
Dirección General de Bibliotecas, Museos y Patrimonio Cultural	-
Confederación Hidrográfica del Guadiana	X
Servicio de Urbanismo	-
Servicio de Prevención y Extinción de Incendios	X
Servicio de Recursos Cinegéticos y Piscícolas	X
Servicio de Ordenación y Gestión Forestal	-
Ayuntamiento de Alía	X
Ecologistas en Acción	-
ADENEX	-
SEO BIRD/LIFE	-

Se recibieron las siguientes respuestas:

Con fecha 16 de mayo de 2017 se recibe comunicado emitido por el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, en el que se comunica que no procede realizar informe de afección por parte del citado Servicio al estar la zona de actuación fuera de los límites de la Red de Áreas Protegidas y de Espacios Naturales Protegidos, no afecta a hábitats naturales amenazados ni a especies protegidas. No obstante por las características de la zona de actuación, propone una serie de medidas incluidas en el presente informe de impacto ambiental.

Con fecha 15 de mayo de 2017 se recibe informe emitido por el Servicio de Protección y Extinción de Incendios, en el que se informa que el término municipal de Alía se encuentra íntegramente dentro de la Zona de Alto Riesgo de incendio de las Villuercas. Además informa de la normativa específica de incendios forestales y en base a ella establece una serie de medidas incluidas en el presente informe de impacto ambiental.



Con fecha 8 de mayo de 2017 se recibe comunicado emitido por el Ayuntamiento de Alía, en el que se especifica que no tiene ninguna consideración que aportar referida a aspectos ambientales al proyecto, además de no haber recibido alegaciones por parte de las personas interesadas durante el plazo concedido para ello.

Con fecha 17 de abril de 2017 se recibe informe emitido por el Servicio de Recursos Cinegéticos y Piscícolas, en el que informa que la actividad no afectará significativamente a la ictiofauna si se cumplen una serie de medidas incluidas en el presente informe de impacto ambiental.

Con fecha 10 de abril de 2017 se recibe informe emitido por Confederación Hidrográfica del Guadiana, en el que se informa de la afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico (DPH) y en sus zonas de servidumbre y policía.

Durante el procedimiento de evaluación también se ha solicitado y recibido informe del Agente del Medio Natural.

3. Análisis según los criterios del Anexo X.

Una vez analizada la documentación que obra en el expediente, y considerando las respuestas recibidas a las consultas practicadas, se realiza el siguiente análisis para determinar la necesidad de sometimiento del proyecto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria previsto en la Subsección 1.^a de la Sección 2.^a del Capítulo VII, del Título I, según los criterios del Anexo X, de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Características de proyecto. El hotel rural dispondrá de un edificio principal de 2.255,98 m² de superficie construida en planta baja, 354,02 m² de superficie construida en planta primera y 510,98 m² de superficie construida en planta sótano, una zona de piscina denominada "pabellón piscina" de 208,63 m² de superficie construida y un edificio anexo denominado "Mirador" de 120,71 m² de superficie construida en planta baja y 42,25 m² de superficie construida en planta primera.

Ubicación del proyecto. El hotel rural se ubicará en la finca "El Quinto de Estena", formada por las parcelas 311, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 349 y 361 del polígono 50 en el término municipal de Alía. El hotel y pabellón piscina se ubicarán en la parcela 318 y el edificio anexo denominado "Mirador", se ubicará en la parcela 349.

Características del potencial impacto.

Incidencia sobre el suelo, la geología y geomorfología: el impacto sobre estos factores, considerando la superficie total de la finca, será mínimo, las edificaciones se ubican en zonas de orografía llana-ondulada, por lo que se disminuyen los movimientos de tierra.

Incidencia sobre las aguas superficiales y subterráneas: el impacto sobre las aguas será mínimo debido a la distancia a cursos de agua y a la gestión de los residuos y aguas residuales.



Incidencia sobre la vegetación y hábitats: el impacto sobre estos factores, considerando la superficie total de la finca, será mínimo.

Incidencia sobre la fauna: la afección a valores ambientales incluidos en el Anexo I de la Directiva de Aves 2009/147/CE o especies del Anexo I del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura Decreto 37/2001 será mínima debido a la escasa presencia de estos valores.

Incidencia sobre el Patrimonio Cultural: no existen referencias a la existencia de yacimientos o elementos arqueológicos documentados, hasta la fecha, en la zona del proyecto.

Incidencia sobre la Red Natura y Áreas Protegidas: la zona de actuación no se encuentra incluida en Red Natura 2000.

Incidencia sobre el paisaje: el impacto sobre el paisaje será mínimo debido a las medidas de integración paisajística.

4. Resolución.

Se trata de una actividad que no afecta negativamente a valores de flora, fauna y paisaje presentes en el entorno inmediato, ni en la superficie en la que se ubica el proyecto. No incide de forma negativa sobre el patrimonio arqueológico conocido, recursos naturales, hidrología superficial y subterránea. No son previsibles, por ello, efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente informe.

Se considera que la actividad no causará impactos ambientales críticos y los moderados o severos podrán recuperarse siempre que se cumplan las siguientes medidas correctoras y protectoras:

— Medidas preventivas y correctoras en la fase de adaptación

1. Para facilitar la integración paisajística, se emplearán materiales acordes al entorno, los acabados de las construcciones deberán ser de tonos que se integren lo mejor posible en el entorno, utilizando tonos tostados, ocres o albero para los exteriores. En cualquiera de los elementos constructivos no deben utilizarse tonos llamativos o brillantes.
2. Se limitará al máximo la creación de nuevos accesos empleando y mejorando los existentes.
3. Será necesario estabilizar y restaurar los taludes y/o desmontes procedentes de excavaciones y explanaciones, restaurándolos mediante aporte de tierra vegetal, escollera o gaviones y ajardinamientos, que deberán realizarse preferentemente empleando especies autóctonas y/o tradicionales del medio rural.
4. Los residuos generados durante la fase de construcción deberán ser gestionados conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y por el Decreto 20/2011, de 25 de febrero, por el que se establece el régimen jurídico de



la producción, posesión y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

5. Al finalizar los trabajos se llevará a cabo una limpieza general de todos aquellos restos generados durante la construcción de las instalaciones y se realizará la restauración ambiental de la zona aprovechando el substrato edáfico retirado antes del comienzo de las obras.
6. Si durante la ejecución de las obras se hallasen restos u objetos con valor arqueológico, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a Presidencia de la Junta de Extremadura, en los términos fijados por el Art. 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

— Medidas preventivas y correctoras en la fase operativa

1. Los residuos generados en el desarrollo de la actividad deberán ser gestionados conforme a lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio de residuos y suelos contaminados. La gestión de residuos deberá ser realizada por empresas que estén registradas conforme a lo establecido en la Ley 22/2011.

Los residuos peligrosos generados en las instalaciones deberán envasarse, etiquetarse y almacenarse conforme a lo establecido en los artículos 13, 14 y 15 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, básica de residuos tóxicos y peligrosos. El tiempo máximo para el almacenamiento de residuos peligrosos no podrá exceder de seis meses.

2. Las aguas residuales de baños y aseos junto con las aguas residuales procedentes de las cocinas, serán dirigidas a fosas sépticas estancas (como mínimo dos unidades, que darán servicio al edificio principal y pabellón piscina y una segunda fosa para el edificio "Mirador"), que deberán estar debidamente dimensionadas para poder asimilar el máximo caudal de aguas residuales. Las fosas contarán con una tubería de ventilación en su parte superior al objeto de facilitar la salida de gases procedentes de la fermentación anaerobia. La fosas se vaciarán con la periodicidad adecuada y siempre antes de superar las 2/3 partes de su capacidad de almacenamiento. Una vez vacías, se aprovechará para el mantenimiento de las mismas, comprobando que se encuentran en condiciones óptimas. Las aguas residuales serán gestionadas por gestor autorizado.
3. En el caso de instalar una caldera para la calefacción y/o agua caliente sanitaria, se estará a lo dispuesto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad de aire y protección de la atmósfera.
4. Se deberán cumplir las prescripciones de calidad acústica establecidas en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de



calidad y emisiones acústicas y en el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones.

5. Se minimizará la contaminación lumínica derivada de la instalación, al objeto de preservar al máximo posible las condiciones naturales en las horas nocturnas del entorno de la misma, en beneficio del ecosistema en general. Para ello, durante el periodo nocturno sólo permanecerán encendidas las luminarias estrictamente necesarias para el desarrollo correcto de la actividad, garantizando, así mismo, la seguridad laboral y de los usuarios. Para ello se evitará el uso de farolas o focos, usando preferentemente iluminación en puntos bajos, apantallado o cualquier otro sistema que garantice la discreción paisajística nocturna de las edificaciones.
6. Medidas de aplicación en la actividad desarrollada en las caballerizas:
 - 6.1. Las caballerizas dispondrán de un sistema impermeable para la recogida y almacenamiento de las aguas de limpieza generadas en las mismas, que evite el riesgo de filtración y contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. Para ello dispondrá de red de saneamiento y fosa estanca. La frecuencia de vaciado de la fosa será siempre antes de superar las 2/3 partes de su capacidad. También se dispondrá de un estercolero impermeable, debidamente dimensionado, con capacidad para almacenar la producción de, al menos, quince días de estiércoles. El estercolero se deberá vaciar antes de superar los 2/3 de su capacidad, momento en el que se comprobará que se encuentra en condiciones óptimas, reparando cualquier deficiencia. Se realizará con pendiente para que los lixiviados que se produzcan se dirijan a una fosa estanca.
 - 6.2. Tratamiento y gestión del estiércol. Para el control del programa de gestión del estiércol se deberá disponer de un "Libro de Registro de Gestión de Estiércoles" que recoja de forma detallada los volúmenes extraídos y el destino de cada partida. En el caso de que se eliminen como abono orgánico se dispondrá, además, de un "Plan de Aplicación Agrícola" de los estiércoles en el que conste, por años, la producción de estiércoles, su contenido en nitrógeno, así como las parcelas donde se aplica, qué se cultiva y en qué momento se realizan las aplicaciones. La aplicación agrícola se realizará cumpliendo las siguientes condiciones:
 - La aplicación total de nitrógeno / ha · año será inferior a 80 kg en cultivos de secano y 170 kg en regadío. Para los cálculos se tendrán en cuenta todos los aportes de nitrógeno en la finca (purines o estiércol procedente de ganado, fertilizantes con contenido en nitrógeno, etc.).
 - Se buscarán los momentos de máximas necesidades de los cultivos. No se harán en suelos con pendientes superiores al 10%, ni en suelos inundados o encharcados, ni antes de regar ni cuando el tiempo sea lluvioso. Se dejará sin abonar una franja de 100 m de ancho alrededor de todos los cursos de agua. No se aplicarán a menos de 300 m de una fuente, pozo o perforación que suministre agua para el consumo humano. No se aplicará de forma que cause olores u otras molestias a los vecinos. La distancia mínima para la

aplicación del estiércol sobre el terreno, respecto de núcleos de población será de 1.000 m.

6.3. Tratamiento y gestión de subproductos animales. La eliminación de los cadáveres se efectuará conforme a las disposiciones del Reglamento (CE) n.º 1069/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de octubre de 2009 por el que se establecen las normas sanitarias aplicables a los subproductos animales y los productos derivados no destinados al consumo humano y por el Reglamento (UE) n.º 142/2011, de la Comisión de 25 de febrero de 2011. Se observará que el almacenamiento de los cadáveres se realice en condiciones óptimas y fuera del recinto de la instalación.

6.4. Medidas adicionales. Efectuar los procesos de limpieza, desinfección y desinsectación de forma periódica, para mantener las instalaciones existentes en buenas condiciones higiénico-sanitarias.

— Medidas a acometer en el Plan de Reforestación

1. Se crearán pantallas vegetales, implantando especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas alrededor de las instalaciones, elementos auxiliares y caminos a fin de minimizar el impacto paisajístico.
2. Se asegurará el éxito de la reforestación, para lo cual se realizará un mantenimiento adecuado así como la reposición de las marras que fueran necesarias.

— Medidas correctoras a aplicar al final de la actividad

1. En caso de no finalizarse las obras, o al final de la actividad, se procederá al derribo de las construcciones, al desmantelamiento de las instalaciones y al relleno de las fosas. El objetivo de la restauración será que los terrenos recuperen su aptitud agrícola original, demoliendo adecuadamente las instalaciones, y retirando los residuos a gestor autorizado.
2. Si una vez finalizada la actividad se pretendiera adaptar las instalaciones para otro uso distinto, éstas deberán adecuarse al nuevo uso. Dicha modificación deberá contar con todos los informes y autorizaciones exigibles en su caso.

— Programa de vigilancia ambiental

1. El promotor deberá disponer de un programa de vigilancia ambiental que deberá contener, al menos, un informe anual sobre el seguimiento de las medidas incluidas en el informe de impacto ambiental.
2. En base al resultado de estos informes se podrán exigir medidas correctoras suplementarias para corregir las posibles deficiencias detectadas, así como otros aspectos relacionados con el seguimiento ambiental no recogidos inicialmente.



— Condiciones complementarias

1. Deberán cumplirse todas las medidas preventivas y correctoras descritas en el documento ambiental, en tanto no entren en contradicción con el condicionado del presente informe.
2. Para las actuaciones en zona de policía, para las captaciones de agua y/o para el vertido de aguas residuales, deberá contar con la correspondiente autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica correspondiente conforme a las disposiciones vigentes.
3. En lo que a incendios forestales se refiere, se estará a lo dispuesto en la normativa específica de aplicación, en especial a la Orden de 24 de octubre de 2016, Técnica del Plan de Prevención de Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura (PREIFEX), en cuanto a medidas de autoprotección o autodefensa y memorias técnicas de prevención se refiere.
4. En el caso de precisar la instalación de cerramientos, se atenderá a lo dispuesto en el Decreto 226/2013, de 3 de diciembre, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
5. Se informará del contenido de esta autorización a los operarios que realicen las actividades, así mismo, se dispondrá de una copia del presente informe.
6. Respecto a la ubicación y construcción, se atenderá a lo establecido en la Normativa Urbanística, correspondiendo al Ayuntamiento de Alía las competencias en esta materia.
7. Cualquier modificación del proyecto, será comunicada a la Dirección General de Medio Ambiente que podrá establecer la necesidad de que la modificación se someta a un nuevo procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Teniendo en cuenta todo ello, y a propuesta del Servicio de Protección Ambiental, esta Dirección General de Medio Ambiente resuelve de acuerdo con la evaluación de impacto ambiental simplificada practicada de acuerdo con lo previsto en la Subsección 2.ª de Sección 2.ª del Capítulo VII, del Título I, y el análisis realizado con los criterios del Anexo X de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que no es previsible que el proyecto "Hotel Rural en el Quinto de Estena" vaya a producir impactos adversos significativos, por lo que no se considera necesaria la tramitación prevista en la Subsección 1.ª de la Sección 2.ª del Capítulo VII del Título I de dicha ley.

Este informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diario Oficial de Extremadura, no se hubiera procedido a la autorización del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.

Su condicionado podrá ser objeto de revisión y actualización por parte del órgano ambiental cuando:



- Se produzca la entrada en vigor de nueva normativa que incida sustancialmente en el cumplimiento de las condiciones establecidas en el mismo.
- Cuando durante el seguimiento del cumplimiento del mismo se detecte que las medidas preventivas, correctoras o complementarias son insuficientes, innecesarias o ineficaces.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 76.6 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el Informe de Impacto Ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de autorización del proyecto.

Esta resolución se hará pública a través del Diario Oficial de Extremadura y de la página web de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio (<http://extremambiente.gobex.es/>), debiendo entenderse que no exime al promotor de obtener el resto de autorizaciones sectoriales o licencias que sean necesarias para la ejecución del proyecto.

Mérida, 12 de junio de 2017.

El Director General
de Medio Ambiente,
PEDRO MUÑOZ BARCO

• • •

