



RESOLUCIÓN de 31 de mayo de 2022, de la Dirección General de Sostenibilidad, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto "Cambio de uso de vivienda a hotel rural", cuya promotora es Lujo Extremeño, SL, en el término municipal de Peraleda de la Mata. Expte.: IA21/1455. (2022061845)

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en su artículo 7.2 prevé los proyectos que deben ser sometidos a evaluación de impacto 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 sección 1.ª del capítulo II, del título II, de la ley, por tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El proyecto "Cambio de uso de vivienda a hotel rural" a ejecutar en la parcela 21 del polígono 3 del término municipal de Peraleda de la Mata, es encuadrable en el apartado I) del grupo 9, del anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. La promotora del proyecto es Lujo Extremeño, SL, con CIF B86016474 y con domicilio social en Madrid.

Es Órgano competente para la formulación del informe de impacto ambiental relativo al proyecto, la Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.1.d) del Decreto 170/2019, de 29 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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

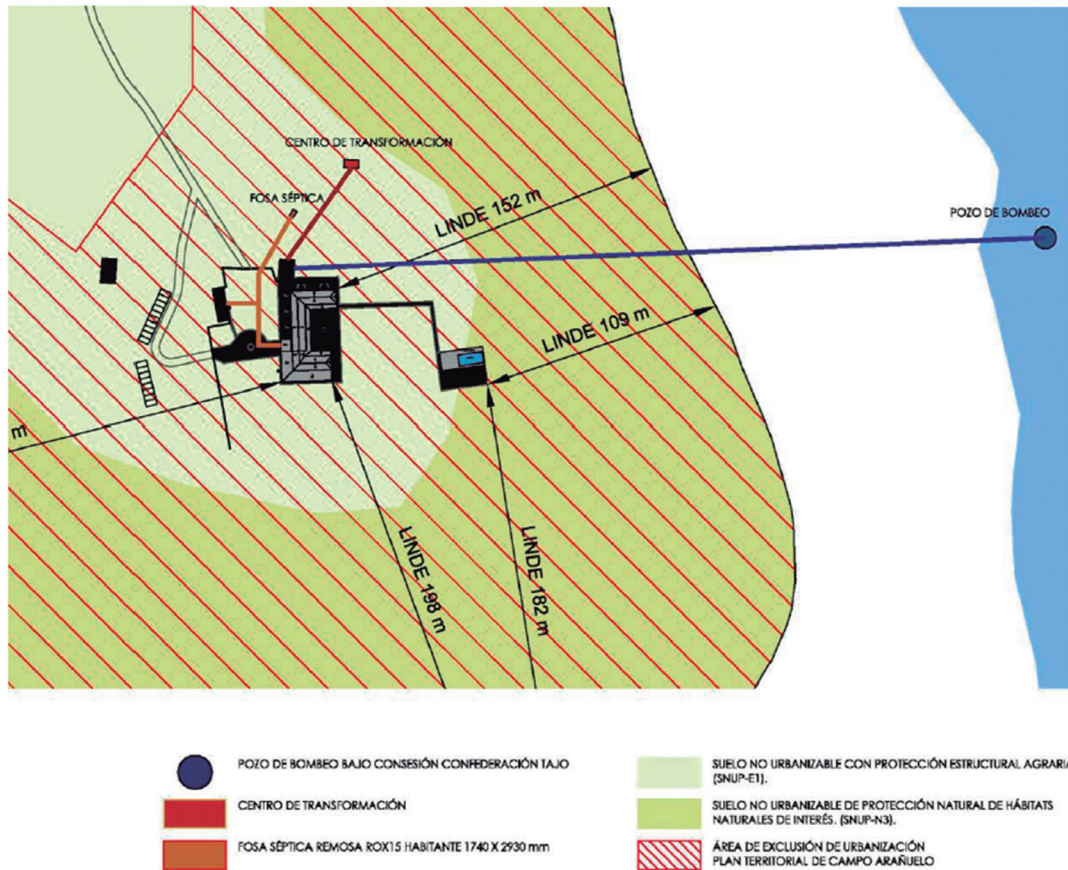
1. Objeto, descripción y localización del proyecto.

El presente proyecto tiene por objeto el cambio de uso de una vivienda unifamiliar rural existente a uso terciario hotelero, concretamente a hotel rural, en el polígono 3, parcela 21 del término municipal de Peraleda de la Mata. El complejo turístico, estará conformado por el propio hotel rural, vestuario de piscina junto a la misma, un almacén y una caseta de instalaciones, con una superficie ocupada de 1.096,92 m².

El hotel rural se compondrá de siete habitaciones con baño completo y terraza exterior, salón, comedor, cocina, cuarto de basuras, bar, biblioteca, hall, recepción, aseos generales y terraza común exterior.

El abastecimiento se realizará desde un pozo de bombeo en el embalse de Valdecañas, el saneamiento se gestionará mediante fosa séptica de oxidación biológica (estación depuradora) y el suministro eléctrico se realiza mediante línea de distribución de baja tensión, además de contar con placas solares.

Para el inicio de dicha actividad no se consideran obras, y por tanto no hay fase de construcción.



Fuente. Documento ambiental

2. Tramitación y consultas.

Con fecha 27 de octubre de 2021, la promotora presenta ante la Dirección General de Sostenibilidad la solicitud de evaluación de impacto ambiental simplificada junto al documento ambiental del proyecto para su sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental. El documento ambiental recibido inicialmente, no aportaba información suficiente para la correcta evaluación ambiental del proyecto, habiéndose considerado el mismo como correcto en cuanto a contenido tras haber dado cumplimiento la promotora al requerimiento de subsanación formulado por la Dirección General de Sostenibilidad, con fecha 8 de febrero de 2022.

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 11 de febrero de 2022, la Dirección General de Sostenibilidad ha realizado consultas a las Administraciones Públicas afectadas y las personas



interesadas que se relacionan en la tabla adjunta. Se han señalado con una "X" aquellas Administraciones Públicas y personas interesadas que han emitido respuesta.

RELACIÓN DE ORGANISMOS Y ENTIDADES CONSUTADOS	Respuestas recibidas
Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas	X
Servicio de Urbanismo	-
Servicio de Ordenación del Territorio	X
Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural	X
Dirección General de Turismo	X
Confederación Hidrográfica del Tajo	X
Servicio de Prevención y Extinción de Incendios Forestales	X
Ecologistas en Acción	-
Ecologistas Extremadura	-
ADENEX	-
SEO/BirdLife	-
Fundación Naturaleza y Hombre	-
AMUS	-
GREENPEACE	-
Ayuntamiento de Peraleda de la Mata	X
Coordinación UTV-2	X

El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, informa que la actividad se localiza fuera de Red Natura 2000, aunque se sitúa cercana al embalse de Valdecañas, el cual está dentro de los límites de la Red Natura 2000. En cuanto a los valores naturales reconocidos, presentes en el ámbito de actuación, son hábitats naturales de interés comunitario, lince ibérico y comunidades de aves forestales ligadas a ecosistemas forestales. La actividad propuesta no se prevé que afecte a ningún lugar de la Red Natura 2000 ni a ninguno de los valores naturales reconocidos en los Planes de Gestión de los espacios Natura 2000 y/o en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Informa favorablemente la actividad solicitada, ya que no es susceptible de afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000, ni se prevén



afecciones significativas sobre especies o hábitats protegidos, siempre que se cumplan las medidas indicadas.

El Servicio de Ordenación del Territorio informa que el Plan Territorial del Campo Arañuelo es de aplicación en el término municipal de Peraleda de la Mata. Estudiada la actividad y ubicación de la parcela del futuro hotel rural, para cotejar el cumplimiento con el condicionado establecido por el marco normativo del PTCA, desde este Servicio, se estipula que la consulta de referencia es compatible con el plan territorial por cumplir lo estipulado en los artículos 32 y 33, y no tener prohibiciones expresas en el artículo 60, al margen de no estar afectada por el artículo 14, del mismo modo se entiende que está fuera del ámbito de protección del embalse de Valdecañas establecida en el artículo 48, y se cumple lo establecido en el artículo 67.4. Por todo lo anterior, en base a lo comentado en las observaciones de este informe en cuanto a la compatibilidad con el Plan Territorial del Campo Arañuelo, se emite informe favorable condicionado, al cumplimiento del condicionado establecido en el articulado mencionado del PTCA, en especial al artículo 33.2 y a la no afectación a la banda de protección de 100 m sobre la cota máxima del embalse de Valdecañas del artículo 48.1.

La Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural informa que dicho proyecto no presenta incidencias sobre el patrimonio arqueológico conocido. No obstante, y como medida preventiva de cara a la protección del patrimonio arqueológico no detectado, se impone la medida correctora, contemplada en el artículo 54.1 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

La Confederación Hidrográfica del Tajo, informa que la actividad se desarrolla dentro de la zona sensible del área de captación "Embalse de Valdecañas-ESCM548" y dentro de la zona de influencia de las zonas protegidas por abastecimiento "TACC652014-TACC65399". Según la cartografía consultada, la parcela asociada al hotel rural se encuentra a orillas del embalse de Valdecañas, enclavado en el río Tajo. En cuanto a las aguas subterráneas, la explotación se asienta sobre la masa de agua subterránea "TIÉTAR - MSBT030.022". En cuanto al pozo de bombeo situado en el embalse de Valdecañas indica que dicho pozo se encuentra en trámite en la Confederación Hidrográfica del Tajo para la inscripción del aprovechamiento, con expediente de referencia SB-1178/2021. En dicho expediente, con fecha 17 de febrero de 2022, se realiza un requerimiento de documentación complementaria.

Dado que, durante la tramitación necesaria para la inscripción, el proyecto será sometido a la valoración de los técnicos de la Confederación Hidrográfica del Tajo encargados de la gestión del dominio público hidráulico, se entiende que las actividades previstas deberán ajustarse a los requerimientos que surjan durante la tramitación (y que serán reflejados en el condicionado de dicha inscripción) y a los que queden recogidos en el informe de impacto



ambiental. Si, por el contrario, se pretendiera en algún momento llevar a cabo el abastecimiento mediante una captación de aguas directamente del dominio público hidráulico (por ejemplo, con sondeos en la finca), diferente a la del expediente SB-1178/2021, deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de esta Confederación. Se realizan una serie de indicaciones en el ámbito de las competencias de esta Confederación.

El Ayuntamiento de Peraleda de la Mata informa que se entiende que no ha lugar formular alegaciones u observaciones negativas, sobre los posibles efectos que sobre el medio ambiente puede implicar la implantación del proyecto.

La Dirección General de Turismo indica que no tiene ninguna alegación u observación que hacer sobre los posibles efectos sobre el medio ambiente que pueda implicar.

El Servicio de Prevención y Extinción de Incendios Forestales informa que la actuación no se encuentra en Zona de Alto Riesgo de incendios forestales. Asimismo, indica la normativa vigente en incendios forestales y las medidas preventivas a tener en cuenta. En el registro de áreas incendiadas hay un registro de un incendio con fecha 24 de agosto de 2014 con 2,652 ha afectadas.

Durante el procedimiento de evaluación también se realizó consulta al Agente del Medio Natural de la zona, el cual emitió informe en el que expone los valores naturales presentes en la zona de actuación.

3. Análisis de expediente

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 sección 1.^a del capítulo II, del título II, según los criterios del anexo III, de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

3.1. Características del proyecto.

- a) El tamaño del proyecto. El presente proyecto tiene por objeto el cambio de uso de una vivienda unifamiliar rural existente a uso terciario hotelero, concretamente a hotel rural, en el polígono 3, parcela 21 del término municipal de Peraleda de la Mata. El complejo turístico, estará conformado por el propio hotel rural, vestuario de piscina junto a la misma, un almacén y una caseta de instalaciones, con una superficie ocupada de 1.096,92 m².



El hotel rural se compondrá de siete habitaciones con baño completo y terraza exterior, salón, comedor, cocina, cuarto de basuras, bar, biblioteca, hall, recepción, aseos generales y terraza común exterior.

El abastecimiento se realizará desde un pozo de bombeo en el embalse de Valdecañas, el saneamiento se gestionará mediante fosa séptica de oxidación biológica (estación depuradora) y el suministro eléctrico se realiza mediante línea de distribución de baja tensión, además de contar con placas solares.

- b) La acumulación con otros proyectos. No se prevén efectos acumulativos sobre el medio ambiente con otros proyectos en parcelas colindantes, dado el tamaño y características del presente proyecto.
- c) La utilización de recursos naturales. El principal recurso natural utilizado para el presente proyecto, es el suelo, que será ocupado por las edificaciones. Otro recurso natural utilizado, será el agua utilizada por los usuarios del hotel rural, la limpieza de éste y para la piscina. Este agua provendrá de un pozo de bombeo situado en el embalse de Valdecañas.
- d) La generación de residuos. Durante la fase de explotación, se generarán residuos asimilables a urbanos y aguas residuales urbanas.
- e) Contaminación y otros inconvenientes. No se prevén riesgos de contaminación por el tipo de actividad.
- f) El riesgo de accidentes, considerando en particular las sustancias y las tecnologías utilizadas. Por la propia naturaleza de la actividad proyectada no existe posibilidad alguna de que puedan darse accidentes y desastres naturales por derramamiento de cualquier tipo de sustancia peligrosa, ya sea de tipo químico o biológico, o material radioactivo.

3.2. Ubicación del proyecto.

3.2.1. Descripción del lugar.

El ámbito de actuación del proyecto se sitúa sobre la parcela 21 del polígono 3 del término municipal de Peraleda de la Mata. Las edificaciones se localizan fuera de la Red Natura 2000, no obstante, el pozo de bombeo para abastecimiento, se localiza en el embalse de Valdecañas, encontrándose dentro de los límites de Red Natura 2000.

En cuanto a los valores naturales reconocidos, presentes en el ámbito de actuación, son hábitats naturales de interés comunitario, lince ibérico y comunidades de aves forestales ligadas a ecosistemas forestales.



La parcela asociada al hotel rural se encuentra a orillas del embalse de Valdecañas, enclavado en el río Tajo.

En el ámbito de actuación no se detecta patrimonio arqueológico conocido.

En la parcela afectada por el presente proyecto es de aplicación el Plan Territorial del Campo Arañuelo.

3.2.2. Alternativas.

El documento ambiental ha realizado un análisis de tres alternativas, centradas en la ubicación de las edificaciones.

Alternativa 0. Esta alternativa sería dejar la parcela como se encuentra actualmente, no iniciando la actividad turística.

Alternativa 1. Esta alternativa contempla la ubicación del hotel rural en suelo urbano, en una parcela o vivienda existente.

Alternativa 2. Esta alternativa contemplaría el cambio de uso de una vivienda unifamiliar rural existente a uso terciario hotelero.

La promotora selecciona la alternativa 2, ya que es la más viable desde el punto de vista ambiental y técnico, y la única posible desde el punto de vista económico y de sostenibilidad de la zona.

3.3. Características del potencial impacto

- Red Natura 2000 y Áreas Protegidas. El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas informa favorablemente la actividad solicitada, ya que no es susceptible de afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000, ni se prevén afecciones significativas sobre especies o hábitats protegidos, siempre que se cumplan las medidas indicadas.
- Sistema hidrológico y calidad de las aguas. Aunque el proyecto se localiza a las orillas del embalse de Valdecañas, enclavado en el río Tajo, no lleva ningún tipo de obra ni construcción, por lo que se considera una afección poco significativa sobre las mismas. En cuanto a los impactos producidos en la fase de explotación, con la adopción de las medidas preventivas oportunas y las establecidas por el Organismo de cuenca, se asegurará una mínima afección, evitando perjudicar a la calidad de las aguas tanto superficiales como subterráneas.



- Suelos. El impacto principal del proyecto sobre este factor será el ocasionado por la ocupación de las edificaciones, construcciones e instalaciones. Aplicando las correspondientes medidas, estas afecciones no deberían ser significativas. Los impactos producidos sobre el suelo en la fase de funcionamiento serán la ocupación del mismo por la actividad turística, así como posibles derrames accidentales.
- Fauna. El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas informa que no se prevé que afecte a ninguno de los valores naturales reconocidos en los Planes de Gestión de los espacios Natura 2000 y/o en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Vegetación. El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas informa que no se prevé que afecte a ninguno de los valores naturales reconocidos en los Planes de Gestión de los espacios Natura 2000 y/o en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Las construcciones no afectarán a hábitats de interés comunitario ni a especies arbóreas y/o arbustivas presentes.
- Paisaje. El paisaje está alterado por la presencia de las construcciones ya existentes, por lo que la afección sobre dicho factor será en general poco importante y compatible, no obstante, se establecerán las medidas necesarias para que sea poco significativo.
- Calidad del aire, ruido y contaminación lumínica. La afección sobre la calidad del aire, ruido y contaminación lumínica durante la fase de explotación, se producirá puntualmente cuando el hotel rural tenga huéspedes. Se considera que esta afección será poco significativa, no obstante, se aplican medidas para evitarlo y/o minimizarlo.
- Patrimonio arqueológico y dominio público. El proyecto no presenta incidencias sobre el patrimonio arqueológico conocido, no obstante, se incluye una medida en el condicionado, en aras de su protección. El proyecto no afecta a vías pecuarias ni a dominio público forestal.
- Consumo de recursos y cambio climático. Los recursos consumidos por el proyecto son la ocupación del suelo, y el agua utilizada en el hotel rural. El proyecto no contribuye al aumento significativo del cambio climático en la fase de explotación.
- Medio socioeconómico. El impacto para este medio, se considera positivo por la generación de empleo y de la actividad económica.
- Sinergias. Del análisis efectuado al proyecto, no se prevé que pudieran surgir sinergias de los impactos ambientales provocados por la actividad objeto del proyecto, con otras actividades desarrolladas en el entorno del mismo.



- Vulnerabilidad del proyecto. La promotora incluye el apartado “Vulnerabilidad del proyecto ante accidentes graves y catástrofes” en el documento ambiental, de conformidad con lo estipulado en la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. En dicho apartado se ha analizado los incendios forestales, lluvias intensas, inundaciones, vientos, tormentas eléctricas, terremotos y derrumbamientos.

En conclusión, se trata de una actividad que no tiene efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se apliquen las medidas recogidas en el apartado 4 “Condiciones y medidas para prevenir, corregir y compensar los efectos sobre el medio ambiente”. Igualmente, el proyecto no afecta a espacios de la Red Natura 2000. Por ello, del análisis técnico se concluye que no es preciso someter el proyecto a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

4. Condiciones y medidas para prevenir, corregir y compensar los efectos sobre el medio ambiente.

a. Condiciones de carácter general

- Deberán cumplirse todas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias descritas en el documento ambiental, en tanto no entren en contradicción con el condicionado del presente informe.
- Se informará a todo el personal implicado en el proyecto del contenido del presente informe de impacto ambiental, de manera que se ponga en su conocimiento las medidas que deben adoptarse.
- Cualquier modificación del proyecto original deberá ser comunicada al órgano ambiental. Dichas modificaciones no podrán llevarse a cabo hasta que éste no se pronuncie sobre el carácter de la modificación, al objeto de determinar si procede o no someter nuevamente el proyecto al trámite ambiental oportuno.
- No se realizará ningún tipo de obra auxiliar sin contar con su correspondiente informe, según la legislación vigente.
- Se estará a lo dispuesto en la normativa en materia de incendios forestales vigente.
- Se deberá disponer de medidas de autoprotección o autodefensa, en base al artículo 11. Medidas de Autoprotección o Autodefensa frente a incendios forestales de la Orden de 9 de octubre de 2020 (DOE de 14 de octubre de 2020), y por las que se establecen las Medidas de Autodefensa que tienen como objeto la ejecución de medidas preventivas sobre lugares vulnerables o susceptibles no sujetos a Memoria Técnica, sin perjuicio de su normativa sectorial de aplicación.



- Si durante la realización de las actividades se detectara la presencia de alguna especie incluida en el Catálogo de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001; DOE n.º 30, de 13 de marzo) que pudiera verse afectada por las mismas, se paralizará inmediatamente la actividad y se estará a lo dispuesto por el personal de la Dirección General de Sostenibilidad, Agentes del Medio Natural, y/o técnicos del Servicio Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, previa comunicación de tal circunstancia.
- Asimismo, se atenderá a lo establecido en la normativa urbanística y en la comunicación ambiental municipal, correspondiendo al Ayuntamiento de Peraleda de la Mata, las competencias en estas materias.
- Para retranqueos, reposición o instalación de cerramientos, se deberá atender 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.
- En todo caso, si como consecuencia del desarrollo de la actividad se produjese la degradación física del suelo, la pérdida de vegetación o la contaminación de las aguas será responsabilidad del propietario, el cual deberá adoptar las medidas correspondientes para la recuperación del medio.
- Toda actuación que se realice en dominio público hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de cuenca, así como aquellas que se realicen en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 metros de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- En cuanto al abastecimiento mediante el pozo de bombeo situado en el embalse de Valdecañas, dicho pozo se encuentra en trámite en la Confederación Hidrográfica del Tajo para la inscripción del aprovechamiento, con expediente de referencia SB-1178/2021. En dicho



expediente, con fecha 17 de febrero de 2022, se realiza un requerimiento de documentación complementaria. Dado que, durante la tramitación necesaria para la inscripción, el proyecto será sometido a la valoración de los técnicos de la Confederación Hidrográfica del Tajo encargados de la gestión del dominio público hidráulico, se entiende que las actividades previstas deberán ajustarse a los requerimientos que surjan durante la tramitación (y que serán reflejados en el condicionado de dicha inscripción) y a los que queden recogidos en el informe de impacto ambiental. Si, por el contrario, se pretendiera en algún momento llevar a cabo el abastecimiento mediante una captación de aguas directamente del dominio público hidráulico (por ejemplo, con sondeos en la finca), diferente a la del expediente SB-1178/2021, deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

- La responsabilidad relativa a las condiciones de seguridad de la infraestructura de captación debe recaer sobre el titular de la misma. Los pozos y sondeos deben dotarse de elementos de seguridad, tales como vallados, arquetas o casetas y estar debidamente señalizados para proteger a las personas y animales de caídas accidentales.
- Cumplimiento de la normativa vigente en materia de redes de saneamiento, depuración y vertido.
- Cumplimiento de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Cumplimiento del condicionado establecido en el articulado mencionado del Plan Territorial de Campo Arañuelo, en especial al artículo 33.2 y a la no afectación a la banda de protección de 100 m sobre la cota máxima del embalse de Valdecañas del artículo 48.1.
- Se tendrá en cuenta la medida correctora, contemplada en el artículo 54 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura: "Si durante la ejecución de la 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 la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte".

b. Medidas en fase de explotación

- Residuos. Los residuos generados en el desarrollo de la actividad deberán ser gestionados conforme a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.



- Gestión de aguas residuales. En cuanto al sistema de saneamiento, que en este caso se gestionará con fosa séptica de oxidación biológica (depuradora de aguas), la Confederación Hidrográfica del Tajo, indica:
 - Esta Confederación Hidrográfica del Tajo no autoriza vertidos individuales al dominio público hidráulico cuando los mismos puedan formar parte de una comunidad o aglomeración urbana, por lo que, si el vertido de las aguas residuales puede conducirse a una red general de saneamiento, deberá conectar el vertido a dicha red de saneamiento.
 - En el caso de que haya imposibilidad de conexión a una red general de saneamiento, se deberán unificar todos los flujos de aguas residuales generados en la actividad para su conducción a una única instalación de tratamiento y evacuación en un único punto de vertido final. Además, desde este Organismo se indica que al existir entonces vertido al dominio público hidráulico (por ejemplo, el vertido resultante del empleo de fosa séptica dotada de un sistema de filtrado/depuración como puede ser filtros biológicos, etc.), se deberá solicitar la correspondiente autorización de vertido regulada en el artículo 100 del texto refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, acompañando la documentación estipulada, para la tramitación del correspondiente procedimiento, que describa el sistema de depuración propuesto para esas aguas residuales.
 - En el caso de que el solicitante de la autorización de vertido deba solicitar, además, una concesión para el aprovechamiento privativo de las aguas, o pretenda la reutilización de las aguas, la documentación a que se refieren los artículos 245 y 246 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se presentará conjuntamente con la que resulte necesaria a los efectos de obtener dicha concesión administrativa. La puesta en explotación del aprovechamiento quedará supeditada al otorgamiento de la concesión administrativa y la autorización de vertido.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas y depósitos estancos, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- En el caso de que se contemple y/o sea pertinente ejecutar un drenaje de aguas pluviales, la Confederación Hidrográfica del Tajo, indica:
 - Con carácter general, no se autoriza la instalación de redes de saneamiento unitarias, a no ser que sea totalmente imposible disponer de una red separativa y así se haga constar a la hora de pedir la necesaria autorización de vertido (por esta cuestión) en tal caso.



- En el supuesto anterior, de red unitaria, se deberá disponer de un depósito Anti – DSU o tanque de tormentas, cuya función es evitar el vertido de contaminantes al medio receptor durante sucesos de lluvia.
 - Deberá realizarse una adecuada gestión para evitar que las aguas de escorrentía pluvial incorporen contaminación adicional susceptible de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, sin comprometer la consecución de los objetivos medioambientales y el cumplimiento de las normas de calidad ambiental establecidas en el medio receptor conforme a la legislación de aguas.
 - Se recomienda el empleo de técnicas de drenaje de aguas pluviales sostenible.
- En lo que concierne a la posible reutilización de aguas residuales para riego dentro de la finca, se indica que se requerirá de concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido. Tanto en un caso como en otro, la solicitud pertinente puede descargarse mediante el siguiente enlace de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en donde además pueden obtenerse otro tipo de solicitudes (vertidos, aprovechamientos de agua información, etc.): <http://www.chtajo.es/Servicios/Tramitaciones/Paginas/default.aspx>.
- Se dispondrán las medidas necesarias para evitar fenómenos de lixiviación y arrastre al dominio público hidráulico.
- Se deberá evitar la contaminación al dominio público hidráulico, impidiendo vertidos incontrolados o accidentales.
- 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.
- Al objeto de reducir la situación especialmente desfavorable frente a un incendio forestal, se deberá llevar a cabo la reducción o eliminación de la vegetación inflamable en el entorno de las instalaciones, equipamientos y edificaciones, con una distancia mínima de la vegetación a las edificaciones de 3 m (en suelo y vuelo), siendo muy



importante el mantenimiento anual de dichas medidas de prevención, y disponer de rutas de evacuación alternativas al acceso principal u opciones de confinamiento seguro. Además, se recomienda que, la vegetación que se introduzca en la parcela no sea de alta inflamabilidad, como la del género *Cupressus* y *Pinus*. Las zonas de aparcamiento deben de estar en suelo mineral, con un perímetro de 3 metros a cualquier vegetación. No obstaculizar los caminos y entradas. El mobiliario exterior, se debe evitar que sea de materiales inflamables.

- El alumbrado exterior de las instalaciones será el mínimo imprescindible, ya que la construcción se encuentra inmersa en un entorno de alta naturalidad y oscuridad. En cualquier caso, el alumbrado exterior deberá evitar la contaminación lumínica nocturna por farolas o focos, por lo que se usará iluminación blanca neutra o cálida, de baja intensidad en puntos bajos y dirigida hacia el suelo con apantallado completamente horizontal, u otras fórmulas que garanticen la discreción paisajística nocturna.
- Adecuada integración paisajística de cualquier edificación, construcción y/o instalación proyectada (colores naturales, evitar materiales reflectantes como galvanizados en depósitos, cubiertas, etc.), justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje, respetándose respetarse el campo visual y la armonía del conjunto.
- Cualquier actuación de ajardinamiento deberá realizarse con especies autóctonas, de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, quedando prohibida la plantación de especies invasoras.
- No se emplearán herbicidas en las labores de limpieza de la vegetación por el alto riesgo de contaminación de las aguas públicas y el daño a las poblaciones animales silvestres.
- Para evitar que queden atrapados y mueran por ahogamiento cualquier especie de fauna que pudiera verse atraída por el agua que contiene la piscina o simplemente caer a su interior accidentalmente, se dispondrá al menos una rampa de 0,5 a 1 m de anchura de material antideslizante con un máximo del 35 % de pendiente para la evacuación de los animales que pudieran verse atrapados.
- Además, la piscina deberá ir provista de una lona semirrígida o material similar para cubrir el agua en momentos en los que no se use la instalación y fuera del período estival, debiendo permanecer cubierta independientemente de que esté vacía o llena. Esta medida posibilita la reutilización de la misma agua incluso en varias campañas, evitando gastos de agua y contaminaciones innecesarias.

c. Medidas de integración paisajística

- Se crearán pantallas vegetales, implantando especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas alrededor de las edificaciones, a fin de minimizar el impacto paisajístico y de conseguir un entorno más naturalizado que el existente en la actualidad. Las plantaciones se realizarán en bosquetes, evitándose formas y marcos regulares.
- Las plantas a utilizar deberán estar libres de agentes patógenos y provenir de vivero certificado.
- Se asegurará el éxito de las plantaciones, para lo cual se realizará un mantenimiento adecuado, así como la reposición de las marras que fueran necesarias. Se realizarán los oportunos riegos de apoyo durante los primeros años de la plantación.
- Bajo ningún concepto se implantarán especies catalogadas como invasoras, recogidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras. Queda prohibida la introducción de cualquier especie del Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, ni ejecutar actuaciones o comportamientos destinados al fomento de las especies incluidas en el catálogo. A continuación, se describen las especies de flora recogidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras al objeto de conocerlas:

https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/conservacionde-especies/especies-exoticas-invasoras/ce_eei_flora.aspx

d. Medidas a aplicar al final de la actividad.

- 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.
- 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.

e. Programa de vigilancia y seguimiento ambiental

- La promotora 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.
- 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.



Teniendo en cuenta todo ello, así como la no afección del proyecto a espacios de la Red Natura 2000, esta Dirección General de Sostenibilidad, a propuesta del Servicio de Prevención, Calidad Ambiental y Cambio Climático, resuelve, de acuerdo con la evaluación de impacto ambiental simplificada practicada conforme a lo previsto en la sección 2.ª del capítulo II del título II, tras el análisis realizado con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que no es previsible que el proyecto "Cambio de uso de vivienda a hotel rural", vaya a producir impactos adversos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesario someter el proyecto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria.

El 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 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 fijadas en el mismo.
- Cuando durante el seguimiento del cumplimiento del mismo se detecte que las medidas preventivas, correctoras o compensatorias son insuficientes, innecesarias o ineficaces.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, 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.

El informe de impacto ambiental será objeto de publicación en el Diario Oficial de Extremadura y en la página web de la Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad (<http://extremambiente.gobex.es/>).

El presente informe de impacto ambiental se emite a los solos efectos ambientales y en virtud de la legislación específica vigente, sin perjuicio de aquellas otras autorizaciones sectoriales o licencias que sean necesarias para la ejecución del proyecto.

Mérida, 31 de mayo de 2022.

El Director General de Sostenibilidad,
JESÚS MORENO PÉREZ