

RESOLUCIÓN de 14 de enero de 2022, de la Dirección General de Sostenibilidad, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto "Construcción de complejo turístico", cuyo promotor es La Comarca Alojamientos y Servicios, SL, en el término municipal de Villanueva de la Vera. Expte.: IA21/0068. (2022060103)

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 1ª del capítulo II, del título II, de la ley, por tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El proyecto "Construcción de complejo turístico" en la parcela 424 del polígono 2 del término municipal de Villanueva de la Vera, 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 presente resolución analiza los principales elementos considerados en la evaluación ambiental practicada: el documento técnico del proyecto, el documento ambiental y de las consultas efectuadas.

El promotor del proyecto es La Comarca Alojamientos y Servicios, SL, con CIF B01948819 y con domicilio en el término municipal de Villanueva de la Vera.

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, modificado por el Decreto 20/2021, de 31 de marzo.

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 complejo turístico, como uso compatible con los permitidos en la clave urbanística, de la normativa subsidiaria local, en la cual se encuentran emplazadas. La parcela objeto de la actuación propuesta se encuentra ubicada al sureste del término municipal de Villanueva de la Vera en la parcela 424 del polígono 2. El tipo de servicio o actividad que se pretende desarrollar es el de servicios de alojamiento rural, conformando un conjunto de 4 módulos de alojamiento, e instalaciones de ocio-deportivas.

El conjunto de las fincas en las que se va a realizar el proyecto de construcción de complejo turístico, tiene una superficie catastral total de 2,1183 has. La zona circundante al emplazamiento es de uso rústico, donde predominan fincas destinadas a la producción agrícola. El acceso a la finca se produce a través de la vía de dominio público catastrado como parcela 9011 del polígono 2 que deriva de la vía pública denominada "Carretera de la Barca", polígono 3, parcela 9013. La finca se ubica a 3,35 km del casco urbano de Villanueva de la Vera y a 6,20 km del límite del suelo urbano de Madrigal de la Vera. La misma, posee una topografía de pendiente leve a moderada.

Dada la concepción arquitectónica que se ha aplicado al proyecto, de integración total al paisaje circundante, en las que las edificaciones se adaptan a la topografía existente, y serán cubiertas con tierra y capa vegetal en las cubiertas, se plantea brevemente el proceso constructivo:

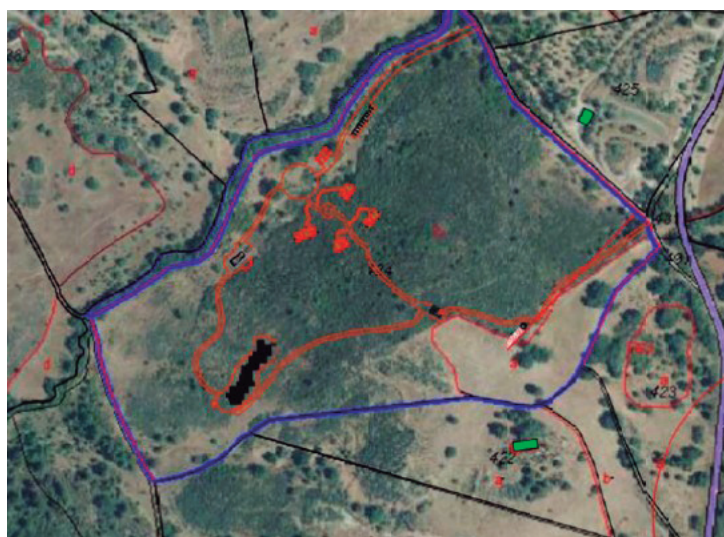
- Limpieza del terreno.
- Replanteo y nivelación.
- Movimientos de tierra.
- Excavaciones para la cimentación y tuberías de saneamiento.
- Estructuras de cimentación de hormigón y estructuras de acero de perfiles laminados.
- Paredes de muros de carga de fábrica armada de bloques de hormigón.
- Forjados de cubierta de madera laminada y cubierta ajardinada.
- Aislamiento térmico en paredes y techos.
- Revestimientos y acabados en paredes interiores, exteriores y solados.
- Cerramientos en ventanas y puertas de madera.
- Instalaciones eléctricas y sanitarias.
- Obras exteriores de caminerías y jardines (paisajismo).
- Construcción de piscina.

Se han previsto una serie de obras exteriores destinadas en principio a las obras de equipamiento de servicios (saneamiento-electrificación), y a la interconexión entre los distintos módulos que conforman el conjunto (vialidad interior).

Vialidad interior: dividido en tramos en flujo vehicular y peatonal, construidos siguiendo las pendientes de terreno existentes, con geometría de tipo orgánica, para su adaptación al sitio, y construidos con materiales naturales (pavimentos terrizos): replanteo, excavación, construcción de base y acabado final con compactación de materiales y construcción de plaza central, con las mismas características de los viarios propuestos.

Sistema de saneamiento: se ha propuesto un sistema estanco de recolección de aguas servidas, tipo estanco, se instalarán un total de 5 fosas de este tipo, distribuidas de acuerdo a la agrupación de los módulos de alojamiento y de servicios.

Sistema de abastecimiento eléctrico: se propone la instalación de un sistema de placas fotovoltaicas, para ello, se proyecta la instalación de 75 paneles de 340 wp. Se proyecta su instalación en la zona suroeste de la finca, en la que además se proyecta la construcción de caseta para la instalación y resguardo de los equipos de regulación, acumulación y conversión. La línea de evacuación será soterrada.



Fuente: Documento ambiental

1. Tramitación y consultas:

Con fecha 19 de mayo de 2021, el promotor del proyecto 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.

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 8 de junio de 2021, 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 consultados | Respuestas recibidas |
|--|----------------------|
| Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas | X |
| Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural | - |
| Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio | - |
| Servicio de Prevención y Extinción de Incendios Forestales | X |
| Servicio de Ordenación y Gestión Forestal | X |
| Confederación Hidrográfica del Tajo | X |
| Ayuntamiento de Casas del Castañar | - |
| Ecologistas en Acción | - |
| ADENEX | - |
| SEO BIRD/LIFE | - |
| Fundación Naturaleza y Hombre | |
| Agente del Medio Natural UTV-2 | X |

A continuación, se resume el contenido principal de los informes recibidos:

- 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, siempre que se cumplan las medidas indicadas en el informe.
- El Servicio de Ordenación y Gestión Forestal indica que las actividades proyectadas afectarán a vegetación forestal. Estudiado el proyecto presentado y teniendo en cuenta la afección al ámbito forestal se emite informe favorable para las actuaciones descritas en el proyecto, siempre que se cumplan las medidas correctoras y condiciones técnicas que se indican en el informe.

- El Servicio de Prevención y Extinción de Incendios emite informe en el que comunica que el polígono 2, parcela 424 del término municipal de Villanueva de la Vera, se encuentra íntegramente en la Zona de Alto Riesgo Vera-Tiétar. También comunica que en la parcela donde se localiza el proyecto no hay registro de incendio en los últimos 30 años. Además, informa de la normativa específica de incendios forestales y en base a ella establece una serie de medidas incluidas en el presente informe.
- La Confederación Hidrográfica del Tajo indica que según la cartografía consultada, el complejo turístico linda por el oeste con el arroyo Zaragate. En cuanto a los espacios protegidos, la actividad se desarrolla dentro de una zona sensible del área de captación del "Embalse Torrejón - Tiétar" y dentro de una zona protegida por la influencia en la zona protegida por abastecimiento. El proyecto en estudio cuenta con una resolución de otorgamiento para la autorización para la construcción de un complejo turístico en la parcela 424 del polígono 2, en zona de policía del arroyo Zaragate, por parte de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Por lo tanto, el promotor queda obligado a cumplir con las condiciones que se recogen en el citado informe, además de las que se indican en éste:

Debido a la proximidad del arroyo Zaragate, hay que considerar que toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Para el abastecimiento de agua al centro de turismo, en la documentación técnica facilitada se indica, "El abastecimiento de agua para consumo doméstico se realizará a través de un pozo existente situado al oeste de la propia parcela. Ésta se conectará en superficie mediante una tubería de 40 mm de diámetro a un depósito de bombeo ubicado en cuarto de instalaciones del exterior". Como se pretende realizar el abastecimiento de aguas directamente del dominio público hidráulico (aguas subterráneas), deberá disponer de la correspondiente concesión administrativa para el aprovechamiento de aguas, cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación. Dicha concesión queda supeditada a la disponibilidad de agua. Si en la parcela ya existiera una captación de aguas y ésta estuviera autorizada para un uso o un caudal diferente al que en la actualidad se le va a dar, este cambio de actividad o volumen deberá comunicarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, ya que el hecho de utilizar el agua de forma distinta a la que figura en la concesión, puede ser motivo de sanción.

En cuanto a las aguas residuales, se ha propuesto un sistema estanco de recolección formado por 5 fosas de este tipo. En estas condiciones, al no realizarse vertidos directos

e indirectos al dominio público hidráulico, no sería necesario el otorgamiento por parte de este organismo de la autorización de vertido.

Respecto al parque de maquinaria, a utilizar para la realización de las distintas unidades de obra, puede generar residuos líquidos peligrosos susceptibles de contaminación de aguas subterráneas y superficiales, como pueden ser aceites y otros compuestos. Se recomienda una gestión adecuada de estos residuos líquidos peligrosos susceptibles de contaminación de aguas subterráneas y superficiales, como pueden ser aceites y otros compuestos. Se recomienda una gestión adecuada de estos residuos que evite una contaminación de las aguas.

Se recomienda que en la fase de construcción la ubicación del parque de maquinaria, instalaciones auxiliares y acopio de materiales se realice previa creación de solera impermeable en pendiente, con zanja de recogida para posibles vertidos de aceite de cambios, derrame de combustibles, grasas, etc. Estos derrames serán recogidos en bidones para su posterior gestión correcta. Hay que tener en cuenta que un posible impacto sobre la hidrología puede proceder de la remoción de los materiales durante las fases de construcción y su posterior arrastre pluvial, provocando un incremento del aporte de sólidos a los cauces, por lo que se deben tomar medidas necesarias para evitarlo.

- El Agente del Medio Natural de la Zona ha indicado que los posibles efectos del proyecto sobre el ser humano son inapreciables. Sobre la fauna, las consecuencias de la construcción y la posterior actividad de la empresa serán previsiblemente, el desplazamiento hacia zonas aledañas. No hay presencia de especies de fauna protegida en la zona, ni se aprecian nidos o restos que así lo indiquen.

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 1ª 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 de proyecto.

La parcela objeto de la actuación propuesta se encuentra ubicada al sureste del término municipal de Villanueva de la Vera. El objeto del proyecto es la construcción de un complejo turístico, como uso compatible con los permitidos en la clave urbanística de la normativa subsidiaria local, en la cual se encuentran emplazadas. El tipo de servicio o actividad que se pretende desarrollar es el de alojamiento rural, conformando un conjunto de 4 módulos de alojamiento e instalaciones de ocio-deportivas.

El conjunto edificatorio del complejo turístico, ha sido diseñado bajo el concepto de edificaciones y/o construcciones aisladas conectadas entre sí por elementos de circulación (caminerías interiores), que permiten la interconexión funcional entre cada elemento propuesto y el entorno paisajístico y natural de la finca. La tipología arquitectónica de cada módulo y del conjunto, es el de la integración con el entorno inmediato, de modo que se ha adoptado la tipología de casas bajo tierra, o casas cueva, las que se recubren en superficie, considerándose un diseño más ecológico y con mayor eficiencia térmica.

Se ha previsto, dadas las características del conjunto edificatorio que se propone, una serie de actuaciones u obras y construcciones, destinadas a dotar de servicios básicos (saneamiento-electricidad), así como permitir la interconexión de los módulos de alojamiento y servicios comunes, a través de viales o caminos interiores de flujo vehicular y/o peatonal, evitando grandes movimientos de tierra, o la utilización de elementos constructivos que afecten la naturaleza y el paisaje.

Se han diseñado un conjunto de 4 edificaciones aisladas, destinadas a alojamiento y edificaciones auxiliares y de servicios. Cada una de las edificaciones propuestas posee características de superficie diferentes y se distribuyen en 4 módulos de alojamiento, 1 módulo de baños comunes exterior a cada edificación, 1 caseta para instalación de equipos de placas fotovoltaicas y 1 caseta de bombeo y depuración de agua.

En cuanto a los servicios se han diseñado:

Vialidad interior: 2 tramos de acceso vehicular, 1 circuito de sendas peatonales, y 1 plaza central. Los pavimentos a colocar tanto en caminos vehiculares como en sendas peatonales con pavimentos de tipo ecológico, compuestos por materiales terrizos naturales. Pavimentos continuos naturales de aproximadamente 8 cm de espesor, compuestos de zahorra natural, respetuosos con el entorno paisajístico, de alta resistencia, impermeabilidad y resistencia a la erosión, no contaminante tratados con un componente o aditivo para el control de polvo y por tanto de muy baja emisión de partículas al aire.

Abastecimiento de agua: el abastecimiento de agua para consumo doméstico se realiza a través de un pozo existente situado al oeste de la propia parcela. Ésta se conectará en superficie mediante una tubería de 40 mm de diámetro a un depósito de bombeo ubicado en el cuarto de instalaciones exterior.

Saneamiento: fosas sépticas estancas. Para evacuar las aguas residuales del conjunto de edificaciones propuestas para el complejo turístico, no puede ser efectuado a través de descarga a redes de saneamiento, por tratarse de una zona rural en la que no existen redes de servicios. Se propone la instalación de 5 fosas sépticas tipo depósitos de acumulación de polietileno de alta densidad (PEAD). Bajo tierra con una capacidad de 4.000 litros, su descarga y limpieza se ejecutarán por medio de empresa gestora de residuos.

Drenajes (escorrentías superficiales): considerando las pendientes del terreno, la cercanía al cauce del arroyo Zaragate, los movimientos de tierra de poca envergadura y la mínima intervención de construcción de viales interiores (adaptados a la topografía existente), se ha estimado lo siguiente:

- a) No se encontró ninguna influencia de un nivel freático.
- b) La velocidad de movimiento por conductividad hidráulica es alta.
- c) Las texturas finas existentes en el terreno, permiten una buena permeabilidad.
- d) La intensidad lluviosa en la zona no supera la tasa de infiltración del suelo (no se observan encharcamientos).

Evaluados estos factores se determina que las escorrentías superficiales de agua existentes en la finca, no se ven alteradas por las actuaciones edificatorias propuestas, es decir, se mantienen sin alteración las escorrentías superficiales, por lo tanto, no es necesario proyectar un sistema de drenajes en la finca.

Suministro eléctrico: instalación solar fotovoltaica aislada para autoconsumo.

Para ello se proyecta la instalación de 75 paneles de 340 wp que producirán un total de 25,5 kw, capacidad suficiente de suministro para las edificaciones proyectadas que se ubicarán en la zona suroeste de la finca. La línea de evacuación será subterránea tendida con cable enterrado en zanjas con un recorrido aproximado de 165 m sin atravesar cruces viales internos. El sistema de fijación de las placas al suelo, es el menos invasivo, conformado por tornillos o estacas de fijación directa al suelo. Esta opción es una solución muy limpia puesto que no se precisan elementos de soporte adicionales además de la propia estaca o tornillo de fijación al suelo. El sistema no precisa de ninguna solera o estructura de hormigón para soportar las placas. Los equipos de regulación, conversión y acumulación estarán ubicados en una caseta construida en la misma zona, que se describe en detalle, con el conjunto de las edificaciones a construir

En cuanto a los efectos acumulativos de este proyecto con otros proyectos o actividades próximas, se ha realizado un análisis de la zona donde se localiza, y se desprende que las parcelas colindantes se ubican varias construcciones para uso turístico y viviendas unifamiliares, ya que se trata de una zona con una fuerte demanda de este servicio turístico. El entorno de la implantación presenta signos de antropización.

La utilización de recursos naturales que este proyecto tendrá se deberá a la ocupación del suelo por las edificaciones y resto de instalaciones, otro recurso natural utilizado será el agua utilizada por los usuarios de la casa rural, limpieza de ésta. Esta agua provendrá de

un pozo de sondeo situado al oeste de la parcela. El desarrollo de la actividad conllevará una producción de residuos asimilables a urbanos y aguas residuales. En cuanto a los riesgos de accidentes graves y/o catástrofes que pudieran afectar al proyecto se encuentran los incendios forestales, inundaciones, erosión y deslizamientos.

3.2. Ubicación del proyecto.

El conjunto de las fincas en las que se va a realizar el proyecto de construcción del complejo turístico, tiene una superficie catastral total de 2,1183 has, distribuidas en las siguientes parcelas pertenecientes al término municipal de Villanueva de la Vera, en Cáceres:

Se trata de la parcela 424 del polígono 2, Paraje "Juan Rasero". Superficie: 105.283,00 m², parcela catastral: 10216A002004240000FQ

La zona circundante al emplazamiento es de uso rústico, donde predominan fincas destinadas a la producción agrícola.

Acceso a la finca: se produce a través de la vía de dominio público catastrado como parcela 9011 del polígono 2 que deriva de la vía pública, denominada "Carretera de la Barca", polígono 3, parcela 9013 referencia catastral: 10216A003090130000FL. Punto de acceso X: 292747.917 Y: 4443014.600

La finca se ubica a 3,35 km del casco urbano de Villanueva de la Vera y a 6,20 km del límite del suelo urbano a Madrigal de la Vera y posee una topografía de pendiente leve a moderada.

La finca objeto de nuestra propuesta se encuentra en lindero con el arroyo Zaragate, parcela 9018, polígono 2, quedando afectada por la zona de 100 m de Policía del Cauce. Las edificaciones propuestas para construir no invaden la zona de servidumbre de 5 metros.

No se han detectado elementos patrimoniales en la zona de actuación. En el entorno inmediato del proyecto no existen vías pecuarias y las existentes en el ámbito más distante no son necesarias para el desarrollo de la actividad que se pretende emprender.

3.3. Características del potencial impacto.

- Red Natura y Áreas Protegidas. el proyecto se localiza fuera de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura (Red Natura 2000 y Red de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura). No obstante, la parcela proyectada se localiza cercana a varias gargantas tributarias del río Tiétar incluidas en la ZEPA "Río y Pinares del Tiétar" y "ZEC Río Tiétar". Se ha determinado que el proyecto no es susceptible de afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000, siempre que se tengan en cuenta las medidas recogidas en el presente informe.

- Sistema hidrológico y calidad de las aguas. Según la cartografía consultada, el complejo turístico linda por el oeste con el arroyo Zaragate. En cuanto a los espacios protegidos, la actividad se desarrolla dentro de la zona sensible del área de captación del "Embalse Torrejón-Tiétar" y dentro de una zona protegida por la influencia en la zona protegida por abastecimiento, recogidas oficialmente en el Plan Hidrológico del Tajo 2015-2021. Para evitar los impactos sobre los sistemas hídricos deberán adoptarse las medidas indicadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Suelo. El impacto principal del proyecto sobre este factor será el ocasionado por la ocupación de la edificación y de los movimientos de tierras llevados a cabo para su construcción, considerándose para el presente proyecto de escasa entidad. 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 casa rural y por la instalación fotovoltaica, así como posibles derrames accidentales.
- Fauna. No se esperan impactos significativos sobre la fauna salvaje durante las fases de construcción y funcionamiento más allá de los relacionados con la actividad de los residentes del turismo rural. Del informe del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas se desprende que el proyecto no es susceptible de causar de forma significativa degradaciones sobre las especies por las que se han declarado los lugares de la Red Natura 2000 objeto del presente informe, y que resulta compatible con los planes de protección vigentes de las especies presentes.
- Vegetación. Al encontrarse la parcela en zona de dominio público hidráulico del Arroyo Zaragate, es necesario destacar la presencia de vegetación de ribera autóctona (sauces, alisos, fresnos, espinos, zarzas, arraclanes, etc.) que, si bien no consta como elemento protegido, hay que considerar la posible afección que las obras pudieran causar a la misma, por lo que deben cumplirse las medidas indicadas por el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas en su informe. La implantación de las edificaciones supondrá la retirada de la capa de vegetación que aparece catalogada como Hábitat 4090 "Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga", 4030 "Brezales secos europeos" y 6420 "Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas de Molinion Holoschoeinion", si bien la superficie afectada será limitada.
- Paisaje. El paisaje se verá afectado en la fase de construcción por los movimientos de tierra y maquinaria. En la fase de funcionamiento, dada la tipología constructiva de las instalaciones, el impacto paisajístico será leve. Por otra parte, el área cuenta con construcciones similares en las parcelas limítrofes por lo que el área ya se encuentra ligeramente antropizada.

- Calidad del aire, ruido y contaminación lumínica. Sobre la calidad del aire y el ruido el mayor impacto se producirá durante la fase de construcción, por la maquinaria, movimientos de tierras y acciones constructivas. Durante la fase operativa, se producirá este tipo de afección cuando la casa 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: No se han detectado elementos patrimoniales en la zona de actuación.
- Consumo de recursos y cambio climático: los recursos consumidos por el proyecto son la ocupación del suelo y el agua utilizada por los usuarios de la casa rural y la limpieza de ésta. Teniendo en cuenta que el consumo de agua se limita al periodo en el que la casa rural tenga huéspedes, se considera que la afección ocasionada por el consumo de recurso hídrico será poco significativa. El consumo de electricidad se producirá por autoconsumo desde la instalación fotovoltaica planificada por lo que el impacto ambiental del abastecimiento eléctrico será la propia ocupación el suelo por la instalación. El proyecto no contribuye al aumento significativo del cambio climático, ni en la fase de construcción ni en la fase de explotación.
- Medio socioeconómico: El impacto en el medio socioeconómico será positivo directa e indirectamente, ya que se diversifica la actividad económica del entorno. Indirectamente, al aumentar la oferta de alojamiento en la comarca aumenta el número de potenciales visitantes a la misma favoreciendo la actividad turística y el comercio de la zona.
- 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, si bien se observa, como se ha indicado que las parcelas colindantes disponen de construcciones destinadas a vivienda unifamiliar y turismo rural en su mayor parte. Los impactos dada la escasa envergadura de las actividades no serán significativos, siempre y cuando se cumplan las limitaciones que establecen el riesgo de formación de núcleo de población.
- Vulnerabilidad del proyecto. El promotor incluye el apartado "Vulnerabilidad del Proyecto ante riesgos de accidentes graves o 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, concluyendo que existe riesgo bajo para el riesgo de inundación y sismicidad, riesgo medio para el riesgo geológico y riesgo alto para incendios forestales.

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 y corregir los efectos adversos sobre el medioambiente". 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 y corregir los efectos adversos sobre el medio ambiente

a) Condiciones de carácter general.

- Deberán cumplirse todas las medidas protectoras y correctoras 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 funcionamiento de la instalación del contenido del presente informe de impacto ambiental, de manera que se ponga en su conocimiento las medidas que deben adoptarse a la hora de realizar las actividades. Asimismo, se dispondrá de una copia del presente informe en el lugar donde se desarrollen las actividades.
- Cualquier modificación del proyecto original, incluido el cambio de uso de las construcciones, deberá ser comunicada al órgano ambiental. Dichas modificaciones no podrán llevarse a cabo hasta que este órgano 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, Decreto 260/2014, de 2 de diciembre, por el que se regula la Prevención de los incendios forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura y modificaciones posteriores, así como el Decreto 52/2010, de 5 de marzo, por el que se aprueba el plan de lucha contra incendios forestales de la Comunidad Autónoma de Extremadura (Plan Infoex), y modificaciones posteriores. También se estará a lo dispuesto en las Órdenes anuales por las que se declaran las épocas de peligro de incendios forestales del Plan Infoex.
- Se deberá disponer de medidas de autoprotección o autodefensa, en base a lo establecido en el 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) 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.

- Debe reducirse o eliminarse la vegetación inflamable en el entorno de instalaciones, equipamientos y edificaciones, con una distancia mínima de la vegetación a las edificaciones de 3 metros (en suelo y vuelo), e igualmente para los paneles solares, siendo muy importante el mantenimiento anual de dichas medidas de prevención, y de disponer de rutas de evacuación alternativas al acceso principal u opciones de confinamiento seguro.
- La vegetación que se introduzca en la parcela no serán especies de alta inflamabilidad, como 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.
- Se debe evitar que el mobiliario exterior sea de materiales inflamables.
- En ningún caso se procederá a la quema de vegetación, ya que esta práctica, además de la destrucción de un lugar de refugio y alimento de fauna, provoca procesos de erosión y pérdida de fertilidad del suelo.
- 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.
- Se respetará el arbolado autóctono existente en la parcela, así como la vegetación arbórea y arbustiva de las lindes, con objeto de mantener un buen estado ecológico de los hábitats presentes. En caso de necesitar la corta de algún ejemplar será necesario contar con autorización previa del Servicio de Ordenación y Gestión Forestal.
- Debido a la proximidad del arroyo Zaragate, hay que considerar que toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Como se pretende realizar el abastecimiento de aguas directamente del dominio público hidráulico (aguas subterráneas), deberá disponer de la correspondiente con-



cesión administrativa para el aprovechamiento de aguas, cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación. Dicha concesión queda supeditada a la disponibilidad de agua. Si en la parcela ya existiera una captación de aguas y ésta estuviera autorizada para un uso o un caudal diferente al que en la actualidad se le va a dar, este cambio de actividad o volumen deberá comunicarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, ya que el hecho de utilizar el agua de forma distinta a la que figura en la concesión, puede ser motivo de sanción.

- En cuanto a las aguas residuales, se ha propuesto un sistema estanco de recolección formado por 5 fosas de este tipo. En estas condiciones, al no realizarse vertidos directos e indirectos al dominio público hidráulico, no sería necesario el otorgamiento por parte de este organismo de la autorización de vertido.
- Si durante el desarrollo de la actividad se detectara la presencia de alguna especie incluida en el Catálogo de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001, de 6 de marzo, por el que se regula el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura, y Decreto 78 /2018, de 5 de junio, por el que se modifica el Decreto 37/2001, de 6 de marzo, por el que se regula el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura), y/o en el Catálogo Español de Especies Amenazadas (Real Decreto 130/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listados de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas), que pudiera verse afectada, se paralizará inmediatamente la actividad y se estará a lo dispuesto por el personal técnico de la Dirección General de Sostenibilidad y el agente del Medio Natural de la zona, previa comunicación de tal circunstancia.
- En las revegetaciones no se podrán emplear especies introducidas y/o potencialmente invasoras, con el objetivo de evitar riesgos en relación a invasiones biológicas. Se tendrá en cuenta que las plantas no sean ninguna de las contempladas en el Real Decreto 630/2013, por el que se regula el catálogo español de especies exóticas invasoras.
- Para el cerramiento perimetral, 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.
- Respecto a la ubicación y construcción, se atenderá a lo establecido en la normativa urbanística y en la comunicación ambiental municipal, correspondiendo al Ayuntamiento de Villanueva de la Vera las competencias en estas materias.

- 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.

b) Medidas en la fase de construcción.

- La zona de obras se jalonará, evitando afectar a terrenos o vegetación aledaña a las zonas estrictamente necesarias para la ejecución de las obras. Así mismo, los desbroces y movimientos de tierra se limitarán a lo estrictamente necesario para la ejecución del proyecto.
- El perfilado de taludes se realizará en su totalidad con tierras procedentes del desmonte, y los sobrantes podrán reutilizarse en la adecuación de los caminos afectados durante las obras.
- En cuanto a las tierras y piedras de desmonte, en cumplimiento del principio de jerarquía en la gestión de residuos, se deberá priorizar su reutilización en la propia obra, y si ello no fuera posible se deberán valorizar mediante su uso en restauración, acondicionamiento o relleno, evitando en todo caso su eliminación en vertedero. En este sentido, se deberá cumplir lo establecido en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquéllas en las que se generaron, así como contar con las autorizaciones e informes ambientales correspondientes en caso de ser necesario.
- Se utilizarán los accesos existentes para la realización de los trabajos, minimizando la entrada de máquinas o vehículos de transporte de materiales en los lugares naturales y evitando establecer en ellos los parques de maquinaria o material de rechazo o acopios.
- Un posible impacto sobre la hidrología puede proceder de la remoción de tierras durante los trabajos y su posterior arrastre pluvial, provocando un incremento del aporte de sólidos a los cauces, por lo que habrá que tomar las medidas necesarias para evitarlo.
- Con objeto de producir la mínima afección posible a los cursos de agua, se prohíbe:
 - Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
 - Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un pliego de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.



- Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
- Para reducir la compactación del suelo, la maquinaria no circulará fuera de los caminos existentes con el terreno con exceso de humedad. Durante los periodos de tiempo en que la maquinaria no esté en funcionamiento, ésta permanecerá en los lugares designados como parque de maquinaria.
- Se evitará el tránsito de maquinaria pesada por las orlas de vegetación riparia que estén presentes. Se deben respetar las saucedas, alisedas, fresnedas y la vegetación de charcas y vaguadas (juncales, vallicares y majadales).
- Uno de los principales impactos ambientales suele provocarse en las zonas de acopios de material o de préstamos, así como por otras obras puntuales no reflejadas en el proyecto y zonas de tránsito de caminos y maquinaria. Todas las zonas de préstamos, acopios, parques de maquinaria y obras auxiliares deberán contar con las autorizaciones e informes ambientales correspondientes en caso de ser necesario.
- Las áreas de acopio y el parque de maquinaria se ubicarán en un lugar adecuado, no situándolo inmediatamente junto a los cauces, tomando las medidas necesarias de protección de los materiales para evitar posibles derrames accidentales y arrastres hacia la red de drenaje natural. En los cambios de aceite y lubricación de la maquinaria se debe prevenir cualquier pérdida o vertido incontrolado. El parque de maquinaria se situará en zonas previamente degradadas o carentes de vegetación.
- No se acumularán tierras, escombros, ni cualquier otro material de obra o residuo en zonas próximas a los cauces (distancia mínima de 5 metros), ni interfiriendo en la red natural de drenaje.
- Los caminos que se hayan visto afectados durante la ejecución de las obras serán restituidos a su estado original.
- No podrán verse afectados elementos estructurales del paisaje de interés para la biodiversidad, como linderos de piedra y de vegetación, muros de piedra, majanos, fuentes, pilones, charcas, afloramientos rocosos, etc.
- En ningún caso se dejarán restos y basuras (plásticos, embalajes, restos de tubería, etc.) en el entorno. Al finalizar los trabajos se deberá proceder a la retirada de cualquier tipo de residuo no biodegradable generado por la maquinaria u operarios, los cuales serán almacenados en condiciones adecuadas de higiene y seguridad mientras se encuentren en su poder, debiendo ser entregados a un gestor autorizado para su tratamiento adecuado, disponiendo de acreditación documental de dicha entrega. En todo caso se cumplirá lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados.

- Todas las maniobras de mantenimiento de la maquinaria se realizarán en instalaciones adecuadas para ello (cambios de aceite, lavados, etc.), evitando los posibles vertidos accidentales al medio. Los aceites usados y residuos peligrosos que pueda generar la maquinaria se recogerán y almacenarán en recipientes adecuados para su evacuación y tratamiento por gestor autorizado. En todo caso se cumplirá toda la normativa relativa a residuos.
- Para minimizar la emisión de contaminantes y ruidos a la atmósfera la maquinaria debe estar puesta a punto en cuanto a los procesos responsables de sus emisiones, cumpliendo lo dispuesto en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Al finalizar los trabajos se llevará a cabo una limpieza general de todos aquellos restos generados durante la fase de construcción y se realizará la restauración ambiental de la zona aprovechando el substrato edáfico retirado antes del comienzo de las obras. Se descompactará el suelo que se haya visto afectado, se extenderá la tierra vegetal acopiada y se revegetarán los taludes y zonas afectadas. Estos trabajos deberán concluirse en un plazo no superior a un mes desde la finalización de las obras.
- Los residuos de construcción y demolición (RCD) que se generen durante la fase de construcción, se deberán separar adecuadamente y entregar a una planta de reciclaje autorizada para su tratamiento, cumpliendo en todo caso 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 en 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.
- Si durante la ejecución de los trabajos de construcción 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 Deportes.

c) Medidas en la fase operativa.

Instalación turística:

- Residuos. 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 la normativa vigente y normas técnicas de aplicación. El tiempo máximo para el almacenamiento de residuos peligrosos no superará los seis meses.
- Gestión de aguas residuales. Para la gestión de las aguas residuales, la fosa séptica estanca (que deberá contar con certificado de estanqueidad suscrito por técnico competente), deberá estar debidamente dimensionada para albergar el caudal máximo. Se deberá evacuar el contenido antes de superar los 2/3 de su capacidad. Se realizarán las tareas de mantenimiento oportunas para garantizar el buen funcionamiento del sistema. Las aguas residuales de las fosas sépticas serán gestionadas por gestor de residuos autorizado.
- Las aguas pluviales procedentes de las cubiertas de los edificios verterán directamente al terreno. Se evitará que las aguas pluviales entren en contacto con cualquier elemento que las pueda contaminar. Así como también se deberá evitar que las aguas pluviales provoquen efectos erosivos en el terreno (cárcavas).
- 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.
- 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. Se recomienda contar con reguladores automáticos de encendido, apagado o regulación de la intensidad en función del uso de la casa rural.
- 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. Se recomienda contar con reguladores automáticos de encendido, apagado o regulación de la intensidad en función del uso de la casa rural.

- El plan de mantenimiento de la casa rural deberá contemplar, al objeto de reducir la situación especialmente desfavorable frente a un incendio forestal, 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 las parcelas 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.
- En cualquier caso, para las actuaciones sobre el arbolado existente se deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 134/2019, de 3 de septiembre, por el que se regula la realización de determinadas actuaciones forestales en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura y los Registros de Cooperativas, Empresas e Industrias Forestales y de Montes Protectores de Extremadura.
- Para el cerramiento perimetral, 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.
- No se utilizarán herbicidas para el control o eliminación de la vegetación.

d) 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, tanto de la instalación turística como de la instalación fotovoltaica. 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.
- Las edificaciones deben mantener las especificaciones contempladas en el documento ambiental, manteniendo una estructura de edificación tradicional integrada en el

medio. Los acabados exteriores se realizarán con tonos y colores que se integren y no destaquen en el entorno, tonos ocres suaves. En cualquiera de los elementos constructivos e instalaciones auxiliares no deben utilizarse tonos llamativos o brillantes. Las cubiertas serán de teja árabe en color rojizo, y los revestimientos de fachada en piedra del lugar.

e) 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.

f) Programa de vigilancia y seguimiento ambiental.

- 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.
- 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 Ambiental, resuelve, de acuerdo con la evaluación de impacto ambiental simplificada practicada conforme a lo previsto en la sección 2ª 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 "Construcción de complejo turístico" en la parcela 424 del polígono 2 del término municipal de Villanueva de la Vera, 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, 14 de enero de 2022.

El Director General de Sostenibilidad,
JESÚS MORENO PÉREZ

