



CONSEJERÍA PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y SOSTENIBILIDAD

RESOLUCIÓN de 26 de abril de 2022, de la Dirección General de Sostenibilidad, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto "Ampliación de actividad turística en la modalidad de casa rural", cuya promotora es Quinta de la Cerca, SLU, en el término municipal de Jarandilla de la Vera. Expte.: IA20/1293. (2022061353)

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 "Ampliación de actividad turística en la modalidad de casa rural", a ejecutar en la parcela 605 del polígono 9 del término municipal de Jarandilla 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 promotora del proyecto es Quinta de la Cerca, SLU, con CIF B-93368447 y con domicilio social en el término municipal de Benalmádena.

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:

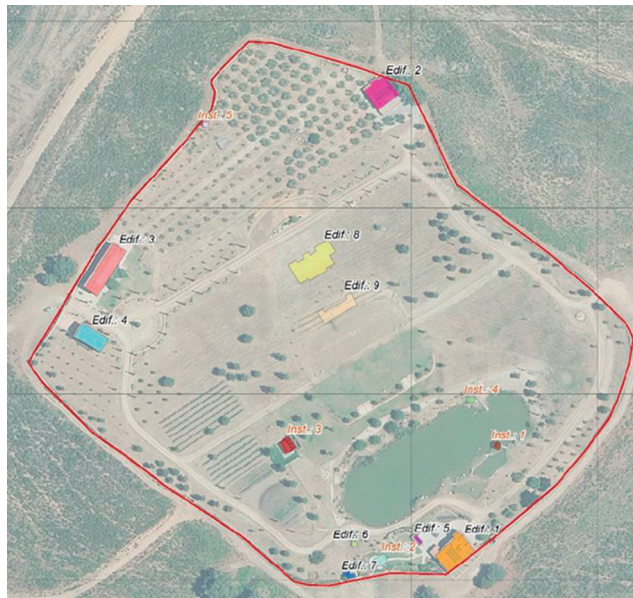
1. Objeto, descripción y localización del proyecto

El proyecto tiene por objeto la legalización de la rehabilitación y adaptación de una serie de edificaciones existentes y de la ejecución de unas construcciones auxiliares, así como la implantación de su uso, en la modalidad de casa rural habilitada para el público.

La actividad turística estará conformada por las siguientes edificaciones e instalaciones:

- Edificación 1. Casa Rural La Casona, con una superficie construida de 380,65 m², superficie ocupada de 263,15 m² y dos plantas.
- Edificación 2. Casa Rural Santa Yolanda, con una superficie construida de 267,30 m², una superficie ocupada de 249,52 m² y planta baja más semisótano.

- Edificación 3. Casa Rural Loft, con una superficie construida de 402,10 m², una superficie ocupada de 228,00 m² y dos plantas.
- Edificación 4. Almacén vinculado a la actividad turística de los terrenos, con una superficie construida de 202,09 m², una superficie ocupada de 140,25 m² y dos plantas.
- Edificación 5. Barbacoa, con una superficie de 10,16 m², para dar servicio a la edificación 1.
- Edificación 6. Pozo captación agua y caseta, para su protección, presentando una altura de 0,90 m y protegida por su parte superior con unas compuertas metálicas horizontales. Superficie construida 9,82 m².
- Edificación 7. Cobertizo con una superficie construida de 16,64 m², para alojar grupo electrógeno de gasoil, auxiliar, para alimentar la bomba de extracción de las aguas del pozo cercano.
- Edificación 8 y 9. Casa rural que contará con una superficie construida de 515,12 m², una superficie ocupada de 303,28 m² y dos plantas más semisótano. Piscina.
- Instalación 1. Pérgola con una superficie ocupada de 4,23 m².
- Instalación 2. Charca con una superficie ocupada de 38,90 m².
- Instalación 3. Contenedores. Se trata de una zona habilitada para la ubicación de contenedores ocasionales y desmontables. Superficie ocupada de 23,18 m².
- Instalación 4. Manantial.
- Instalación 5. Depósito.



Fuente. Documento ambiental.



En cuanto al abastecimiento, el complejo turístico se abastecerá a través de un pozo existente de 10 metros de profundidad con caudal suficiente para abastecer la demanda de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes. Para el riego de las diferentes zonas de la parcela, se realizará a partir de un manantial que recoge sus aguas en una laguna, e impulsa el agua hasta un depósito de 20 m³ situado al norte de la parcela.

El sistema de saneamiento se resuelve mediante fosas sépticas con filtros biológicos debidamente homologados. Las aguas residuales procedentes de las cocinas, previo a su entrada en el sistema de depuración y tratamiento de aguas residuales, serán tratadas en un separador de grasas debidamente dimensionado para asimilar el máximo caudal. Las aguas pluviales, será reutilizadas y encauzadas al lago artificial.

En cuanto al suministro eléctrico, todos los edificios disponen de placas solares fotovoltaicas, basadas en una instalación aislada de la red, para la producción de la energía necesaria para su funcionamiento. Para el resto de edificaciones, construcciones e instalaciones, la energía que consumen se toman de la instalación solar fotovoltaica de la edificación más cercana.

2. Tramitación y consultas.

Con fecha 28 de octubre de 2020, 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 el promotor al requerimiento de subsanación formulado por la Dirección General de Sostenibilidad, con fecha 17 de noviembre de 2021.

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 22 de noviembre 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 ORGANISMOS Y ENTIDADES CONSUTADOS	Respuestas recibidas
Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas	X
Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural	X
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio	-



RELACIÓN DE ORGANISMOS Y ENTIDADES CONSULTADOS	Respuestas recibidas
Dirección General de Turismo	X
Confederación Hidrográfica del Tajo	X
Servicio de Prevención y Extinción de Incendios Forestales	X
Servicio de Ordenación y Gestión Forestal	X
Ecologistas en Acción	-
Ecologistas Extremadura	-
ADENEX	-
SEO/BirdLife	-
Fundación Naturaleza y Hombre	-
AMUS	-
GREENPEACE	-
Ayuntamiento de Jarandilla de la Vera	-
Coordinación UTV-2	X

El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, informa que la actividad no se encuentra incluida en ningún lugar Red Natura 2000. Los valores naturales reconocidos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad en el ámbito de actuación, son los hábitats naturales de interés comunitario de brezales y melojares y zona de campeo de varias especies que cuentan con distintas categorías de protección, cigüeña negra, halcón abejero, águila calzada y ratonero común. La zona de actuación destaca la presencia de varios hábitats naturales de interés comunitario, no obstante, se comprueba que las construcciones objeto de legalización no afectarán a hábitats descritos ni a especies arbóreas y/o arbustivas, ya que la parcela se encuentra desprovista de dicha vegetación. 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.

La Confederación Hidrográfica del Tajo, informa que la parcela se encuentra dentro la zona sensible de las áreas de captación "Embalse de Torrejón-Tiétar- ESCM550" y de la zona de influencia de las zonas protegidas por abastecimiento "ES030ZCCM0000000530", recogidas oficialmente en el Plan Hidrológico del Tajo 2015-2021. En relación a los cauces, según la cartografía consultada, un afluente innominado del arroyo Lancha nace en el interior de



la parcela, realizando una serie de indicaciones al respecto. Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para su uso deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo. Sin embargo, no consta en la información disponible en este Servicio que por parte del promotor se haya solicitado la necesaria concesión de aguas. Cuando se solicite dicha concesión, antes de su otorgamiento por parte de este Organismo se valorará si los recursos existentes son compatibles con el Plan Hidrológico del Tajo en función de la actividad que se pretende desarrollar y del caudal que se solicita. Por lo tanto, será en ese momento en el cual la Confederación Hidrográfica del Tajo se pronuncie acerca de este extremo. Dado que, durante la tramitación necesaria para la concesión, 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 concesión) y a los que queden recogidos en la DIA. Por otro lado, en lo referente al sistema de saneamiento, en la documentación aportada se indica que estará formado por un conjunto de fosas sépticas con filtro biológico. En consecuencia, se va a producir vertido a aguas superficiales o subterráneas, y por lo tanto, se deberá obtener la correspondiente autorización de vertido, para lo cual el titular deberá presentar la documentación prevista en el artículo 246 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En dicha documentación, se deberá constar de los elementos de depuración necesarios y adecuados para cumplir con los límites que se impondrán a las aguas residuales antes de su vertido a aguas superficiales o subterráneas. Asimismo, se realizan una serie de consideraciones que deberán tenerse en cuenta.

La Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural, informa que la Carta Arqueológica no indica en la parcela de referencia la presencia de ningún yacimiento arqueológico, que no se conocen incidencias sobre el Patrimonio Etnológico conocido en la parcela de referencia y que el hecho de tratarse de una construcción ejecutada en parte impide cotejar posibles afecciones patrimoniales no conocidas.

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 se encuentra en la Zona de Alto Riesgo Vera-Tiétar. Asimismo, indica la normativa vigente en incendios forestales, las medidas preventivas a tener en cuenta y que no hay registro de incendio en los últimos 30 años.

El Servicio de Ordenación y Gestión Forestal, informa que el emplazamiento del proyecto está en una parcela enclavada en el Monte de Utilidad Pública n.º 41 "Dehesa Boyal" del



término municipal de Jarandilla de la Vera, propiedad de este y gestión por parte de la Dirección General de Política Forestal. Estudiado el proyecto presentado y teniendo en cuenta la afección del ámbito forestal se emite informe favorable, siempre que se cumplan las medidas correctoras y condiciones técnicas establecidas.

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 complejo turístico tendrá una superficie total construida entorno a los 1.831,29 m², distribuidos en edificación 1 "casa rural La Casona", edificación 2 "casa rural Santa Yolanda", edificación 3 "casa rural Loft", edificación 4 "almacén vinculado a la actividad turística de los terrenos", edificación 5 "barbacoa", edificación 6 "pozo captación agua y caseta, para su protección", edificación 7 "cobertizo", edificación 8 y 9 "casa rural y piscina", instalación 1 "pérgola", instalación 2 "charca" e instalación 3 "contenedores".

En cuanto al abastecimiento, el complejo turístico se abastecerá a través de un pozo existente. Para el riego de las diferentes zonas de la parcela, se realizará a partir de un manantial que recoge sus aguas en una laguna, e impulsa el agua hasta un depósito de 20 m³ situado al norte de la parcela.

El sistema de saneamiento se resuelve mediante fosas sépticas con filtros biológicos debidamente homologados. Las aguas residuales procedentes de las cocinas, previo a su entrada en el sistema de depuración y tratamiento de aguas residuales, serán tratadas en un separador de grasas debidamente dimensionado para asimilar el máximo caudal. Las aguas pluviales, será reutilizadas y encauzadas al lago artificial.

En cuanto al suministro eléctrico, todos los edificios dispones de placas solares fotovoltaicas, basadas en una instalación aislada de la red, para la producción de la

energía necesaria para su funcionamiento. Para el resto de edificaciones, construcciones e instalaciones, la energía que consumen se toman de la instalación solar fotovoltaica de la edificación más cercana.

- 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 complejo turístico, la limpieza de éste y para la piscina y charcas. Esta agua provendrá de un pozo de sondeo existente.
- d) La generación de residuos. Durante la fase de construcción, la generación de residuos provendrá principalmente de los movimientos de tierras, residuos de la construcción y demolición, etc. 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. En cuanto al principal riesgo de accidente podría estar relacionado con los incendios forestales, al situarse en zona de alto riesgo.

3.2. Ubicación del proyecto.

3.2.1. Descripción del lugar.

El ámbito de actuación del proyecto, parcela 605 del polígono 9, del término municipal de Jarandilla de la Vera se localiza fuera de espacios pertenecientes a Red Natura 2000, mientras que los valores naturales existentes son, hábitats naturales de interés comunitario de brezales y melojares y zona de campeo de varias especies que cuentan con distintas categorías de protección. La parcela se encuentra muy antropizada, desprovista de vegetación.

El emplazamiento del proyecto está en una parcela enclavada en el Monte de Utilidad Pública n.º 41 "Dehesa Boyal" del término municipal de Jarandilla de la Vera.

En relación a los cauces, según la cartografía consultada, un afluente innominado del arroyo Lancha nace en el interior de la parcela.

La Carta Arqueológica, no indica en la parcela de referencia, la presencia de ningún yacimiento arqueológico, ni se conocen incidencias sobre el Patrimonio Etnológico.

3.2.2. Alternativas.

El documento ambiental ha realizado un análisis de tres alternativas, centradas en la ubicaciones de las edificaciones, construcciones e instalaciones.

Alternativa 0. Esta alternativa sería dejar la parcela como se encuentra actualmente.

Alternativa 1. Esta alternativa plantea la posibilidad de proceder a la ampliación de la actividad turística ya autorizada y que se describe en este documento aprovechando la existencia de unas edificaciones en los terrenos correspondientes a la parcela 605 del polígono 9, ejecutando asimismo una serie de construcciones auxiliares que favorecieran en el desarrollo de la actividad.

Alternativa 2. Esta alternativa plantearía la ejecución de la actuación en otra ubicación, buscando unos terrenos más aptos para la acogida de la misma.

La promotora selecciona la alternativa 1, justificándose en la preexistencia de unas edificaciones cuyo aprovechamiento beneficiaría en la menor utilización de recursos naturales como el suelo y el menor impacto sobre el paisaje. La puesta en valor, mediante la mínima intervención, de las edificaciones existentes permitiría que no se produjera el deterioro de las mismas y evitaría los consecuentes riesgos y efectos sobre el medioambiente de unas edificaciones en estado de abandono.

3.3. Características del potencial impacto.

- Red Natura 2000 y Áreas Protegidas. El proyecto se localiza fuera de espacios perteneciente a la Red Natura 2000. 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.
- Sistema hidrológico y calidad de las aguas. 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, sin embargo, 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, y de los movimientos de tierras llevados a cabo para su construcción. 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 principal impacto causado sobre la fauna son las molestias a las especies protegidas durante la fase de construcción o explotación de la actividad, no obstante, con la adopción de una serie de medidas, la afección sobre la misma será poco significativa.
- Vegetación. El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, indica que las construcciones no afectarán a los hábitats descritos ni a especies arbóreas y/o arbustivas presentes, ya que la parcela se encuentra desprovista de dicha vegetación.
- 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 construcción desaparecerá cuando concluyan las obras. Durante la fase operativa, esta afección se producirá puntualmente cuando el complejo turístico 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. La ejecución del proyecto no presenta incidencias sobre el patrimonio arqueológico conocido, ni se conocen incidencias sobre el patrimonio etnológico. No obstante, se incluye una medida en el condicionado, en aras de su protección. El proyecto no afecta a ninguna de las vías pecuarias existentes en el citado término municipal. Por otro lado, el Servicio de Ordenación y Gestión Forestal, teniendo en cuenta la afección del ámbito forestal emite informe favorable
- Consumo de recursos y cambio climático. Los recursos consumidos por el proyecto son la ocupación del suelo, y el agua utilizada en el complejo. 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 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. 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 el nivel de riesgo es bajo, para movimientos de laderas, olas de frío, heladas, nieves, tormentas y vientos huracanados, nieblas, inundaciones, riesgo sísmico, riesgo industrial, riesgo de contaminación, aglomeraciones, y riesgo medio para los 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, corregir y compensar los efectos 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, corregir y compensar 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.
- Antes de comenzar los trabajos se contactará con los Agentes del Medio Natural de la zona a efectos de asesoramiento para una correcta realización de los mismos.
- Se informará a todo el personal implicado en la ejecución de este proyecto 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 los trabajos. Asimismo, se dispondrá de una copia del presente informe en el lugar donde se desarrollen los trabajos.
- 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), por la 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 de 2001) 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.
- 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 Jarandilla 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.
- El beneficiario será responsable de los daños y perjuicios que, por deficiencia en las obras, negligencia del personal a su servicio u otras circunstancias a él imputables, se ocasionen en el medio natural, personas o cosas, bien directa o indirectamente, quedando obligado consecuentemente a satisfacer las indemnizaciones correspondientes.
- 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.
- Toda actuación que se realice en dominio público hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de este organismo.



- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 51.3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.
- Debido a la situación del cauce hay que considerar que toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m 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 del Dominio Público Hidráulico.
- Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para su uso deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo. Cuando se solicite dicha concesión, antes de su otorgamiento por parte de este Organismo se valorará si los recursos existentes son compatibles con el Plan Hidrológico del Tajo en función de la actividad que se pretende desarrollar y del caudal que se solicita. Por lo tanto, será en ese momento en el cual la Confederación Hidrográfica del Tajo se pronuncie acerca de este extremo. Dado que, durante la tramitación necesaria para la concesión, 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 concesión) y a los que queden recogidos en el informe de impacto ambiental.
- 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.
- Tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento, se deberá evitar la contaminación al dominio público hidráulico, impidiendo vertidos incontrolados o accidentales.
- Cumplimiento de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.



b. Medidas en fase de construcción

- Se minimizarán las obras de tipo civil, como explanadas, caminos o delimitaciones, y se respetará el entorno natural.
- Los movimientos de tierras serán los mínimos imprescindibles, limitados estrictamente para la ejecución del proyecto. La zona de obras se jalonará, evitando afectar a terrenos o vegetación aledaña a las zonas estrictamente necesarias para la ejecución de las obras. Previamente al comienzo de las obras, se retirará la tierra vegetal de las zonas a ocupar, para ser utilizadas de nuevo en la restauración y revegetación de las zonas afectadas, así como en las zonas ajardinadas.
- 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 y acopios.
- 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, para evitar su arrastre al lecho en el caso de lluvia o escorrentía superficial.
- Se procederá a la restitución morfológica de los terrenos afectados por excavación de zanjas, explanaciones, etc. principalmente mediante el aporte de tierra vegetal, previamente apartada y acopiada en las fases iniciales de obra.
- En las zonas de actuación cercanas a cauces se deberán extremar las precauciones para minimizar la afección a los mismos, respetando las capacidades hidráulicas y calidades hídricas de los cursos de agua, así como la vegetación y fauna asociada a estos.
- Se deberán tomar las medidas necesarias para evitar el posible impacto sobre la hidrología procedente de la remoción de los materiales durante la fase de construcción, ya que se podría producir un incremento del aporte de sólidos a los cauces por arrastre pluvial. 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 peligro 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.



- 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.
- 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.
- 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. Asimismo, se recomienda también 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.
- El mantenimiento de la maquinaria empleada en la fase de construcción se realizará en las zonas habilitadas para tal fin o en talleres fuera de la zona de obra (cambios de aceite, filtros, etc.), evitando los posibles vertidos accidentales al medio. Los aceites usados y residuos peligrosos que pueda generar la maquinaria de la obra se recogerán y almacenarán en recipientes adecuados para su evacuación y tratamiento por gestor autorizado. En todo caso se cumplirá 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.
- No podrán verse afectados los elementos estructurales del paisaje agrario de interés para la biodiversidad (linderos de piedra y de vegetación, muros de piedra, majanos, regatos, fuentes, pilones, charcas, afloramientos rocosos, etc.).
- Al finalizar los trabajos se deberá proceder a la retirada de cualquier material no biodegradable, contaminante o perjudicial para la fauna de la zona, los cuales serán almacenados en condiciones adecuadas de higiene y seguridad mientras se encuentren en su poder y entregados a un gestor autorizado para su adecuado tratamiento. Dichos residuos serán gestionados según las disposiciones establecidas en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Se recuerda que, en el caso de realizar los trabajos durante el periodo de alto riesgo de incendios forestales, se atenderá a lo especificado por el Servicio de Prevención y Extinción de Incendios Forestales. Más información en <http://www.infoex.info/>, realizando previamente la correspondiente Declaración responsable de actividades con riesgo de incendios en periodo de peligro alto.
- Los restos y residuos de los trabajos, cuando supongan riesgos para la propagación de incendios, deberán ser eliminados en la misma campaña, no dejando combustible en la época de riesgos de incendios marcada en la orden anual del Plan INFOEX.
- Durante la ejecución de los trabajos deberán adoptarse las medidas preventivas recogidas en el Decreto 260/2014, de 2 de diciembre, por el que se regula la Prevención de Incendios forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura (Plan PREIFEX), modificado por el Decreto 144/2016, de 6 de septiembre.
- Los residuos de construcción y demolición (RCD) que se generen durante la ejecución del proyecto, 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.
- 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”.

- Será requisito indispensable la 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 el campo visual y la armonía del conjunto. En cuanto a los contenedores, prefabricados y desmontables, que se utilizan de manera temporal como almacén de jardinería y aseos, deberían contar con medidas de integración paisajística: acabados en colores naturales (verdes, ocre, etc), pantalla vegetal con especies autóctonas...Los elementos que se utilicen en el proyecto deberán responder en su diseño y composición a las características predominantes del medio rural en que hayan de emplazarse. A tal fin, las actuaciones que se realicen utilizarán materiales, colores y texturas de tipología rústica y tradicional en la zona.
- Se tendrá especial cuidado con la vegetación forestal que pudiera existir, que no se vea perjudicada por los trabajos. Se cuidará que no se vea afectada por las labores de mantenimiento y el suelo, para evitar la degradación de ecosistemas y la erosión.
- Los trabajos se realizarán siempre siguiendo las normas establecidas 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.
- No se realizarán vertidos de residuos tóxicos y peligrosos.
- Instalar una rampa en la piscina, de manera que si cayera algún animal en ella este fuese capaz de salir.

c. 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. La Confederación Hidrográfica del Tajo, indica que, al utilizarse un conjunto de fosas sépticas con filtro biológico, se va a producir vertido a aguas superficiales o subterráneas, por lo tanto, se deberá obtener la correspondiente autorización de vertido, para lo cual el titular deberá presentar ante el Organismo



de cuenca, la documentación prevista en el artículo 246 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En dicha documentación, se deberá constar de los elementos de depuración necesarios y adecuados para cumplir con los límites que se impondrán a las aguas residuales antes de su vertido a aguas superficiales o subterráneas.

- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas. Por otro lado, en el caso de que se contemple el drenaje de aguas pluviales, se significa que esta Confederación Hidrográfica del Tajo no 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 en tal caso.
- Se dispondrán las medidas necesarias para evitar fenómenos de lixiviación y arrastre al dominio público hidráulico.
- 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 (2800-4000 grados K), de baja intensidad en puntos bajos y dirigida hacia el suelo con apantallado completamente horizontal, u otras fórmulas que garanticen la discreción paisajística nocturna. Contarán además con reguladores automáticos de encendido, apagado o regulación de la intensidad en función del uso de la vivienda.



- 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.

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 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>

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.

- 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 "ampliación de actividad turística en la modalidad de casa 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, 26 de abril de 2022.

El Director General de Sostenibilidad,
JESÚS MORENO PÉREZ

