



*RESOLUCIÓN de 7 de abril de 2008, de la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental, por la que se formula declaración de impacto ambiental sobre el proyecto de edificación e instalaciones para uso terciario y deportivo destinadas a hotel, en finca sita al borde del embalse del Cíjara, parcela 390 del polígono 26, en Helechosa de los Montes. (2008060960)*

El Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, cuyos preceptos tienen el carácter de legislación básica estatal a tenor de lo dispuesto en el artículo 149.1.23.ª de la Constitución, y su Reglamento de ejecución aprobado por Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, establecen la obligación de formular declaración de impacto ambiental, con carácter previo a la resolución administrativa que se adopte para la realización, o en su caso, autorización de las obras, instalaciones o actividades comprendidas en los anexos a las citadas disposiciones.

El proyecto de "Edificación e Instalaciones para Uso Terciario y Deportivo destinadas a Hotel" en la finca sita al borde del Embalse de "Cíjara", polígono 26, parcela 390, del término municipal de Helechosa de los Montes, pertenece a los comprendidos en el Anexo I del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 17 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, el Estudio de Impacto Ambiental fue sometido al trámite de información pública, mediante anuncio que se publicó en el DOE n.º 138, de fecha 29 de noviembre de 2007. En dicho periodo de información pública no se han formulado alegaciones por parte de particulares ni entidades públicas o privadas.

Con fecha 14 de diciembre de 2007 se recibe informe del Servicio de Conservación de la Naturaleza, en el que se informa favorablemente el proyecto. Asimismo, en dicho informe se analizan las actividades comprendidas dentro del proyecto, estableciéndose medidas correctoras y condiciones complementarias, las cuales se han incluido en el cuerpo de la presente declaración.

Con fecha 22 de enero de 2008 se recibe informe del Servicio de Ordenación y Gestión Forestal en el que se informa de la descatalogación de 20 hectáreas de la parcela 390 del polígono 26, en el Monte de Utilidad Pública número 6 propiedad del Ayuntamiento de Helechosa de los Montes. Esta descatalogación se aprobó por Orden de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, con fecha 7 de abril de 2004.

Con fecha 19 de marzo de 2008 se recibe documentación complementaria del promotor en la que entrega plano de planta general del conjunto de la actuación con delimitación de los retranqueos de la actuación urbanizadora al embalse.

El Anexo I contiene los datos esenciales del Proyecto. Los aspectos más destacados del Estudio de Impacto Ambiental se recogen en el Anexo II.

En consecuencia, vistos el estudio de impacto ambiental, la documentación complementaria y los informes incluidos en el expediente, la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental, de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, de la Junta de Extremadura, en el ejercicio de las atribuciones conferidas en el artículo 5 del Decreto 187/2007, de



20 de julio, por el que se establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, formula la siguiente Declaración de Impacto Ambiental para el proyecto de "Edificación e Instalaciones para Uso Terciario y Deportivo destinadas a Hotel", en la finca sita al borde del Embalse de "Cíjara", polígono 26, parcela 390, del término municipal de Helechosa de los Montes.

#### DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

A los solos efectos ambientales, y en orden a la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales, el proyecto "Edificación e Instalaciones para Uso Terciario y Deportivo destinadas a Hotel", en la finca sita al borde del Embalse de "Cíjara", polígono 26, parcela 390, del término municipal de Helechosa de los Montes, resulta compatible y viable siempre que se efectúen las correcciones señaladas y se cumplan las demás condiciones ambientales señaladas a continuación.

a) Condiciones de carácter general:

1. Serán de aplicación todas las medidas correctoras propuestas en este condicionado ambiental y las incluidas en el estudio de impacto ambiental, mientras no sean contradictorias con las primeras.
2. La presente declaración se refiere únicamente al complejo hotelero ubicado en la parcela 390, del polígono 26, en la zona de 20 hectáreas descatalogada del Monte de Utilidad Pública n.º 6. No se refiere a la acometida eléctrica de media tensión, la cual deberá ser evaluada de manera independiente, indicando su vinculación al presente expediente (número IA07/3444).
3. No se podrá poner en explotación el hotel en tanto no esté en funcionamiento la EDAR que se menciona más adelante.
4. El condicionado de la presente declaración de impacto ambiental posee, con carácter general, un periodo de validez de cinco años, de forma que si en dicho plazo no ha sido iniciada efectivamente la construcción, el promotor queda obligado a comunicarlo a la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental de la Junta de Extremadura para que en el plazo de dos meses valore la necesidad de establecer nuevas medidas correctoras o iniciar un nuevo procedimiento de evaluación de impacto ambiental si las circunstancias del medio hubieran variado significativamente.
5. Antes del inicio de las obras, se deberá presentar copia del proyecto de urbanización para su revisión por parte de los técnicos de la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental. El objeto será evaluar la conveniencia de establecer medidas ambientales adicionales o bien la realización de modificaciones en el proyecto. Asimismo, antes del inicio de las obras se dará aviso al Servicio de Ordenación y Gestión Forestal de la Dirección General del Medio Natural.
6. En cualquier momento del transcurso de las obras o durante la explotación del hotel, se dará libre acceso al recinto al Agente del Medio Natural para que, en cualquier momento realice cuantas inspecciones ambientales considere oportunas. Para ello se dispondrá en obra permanentemente una copia de la presente declaración de impacto ambiental y del programa de vigilancia ambiental.



7. Cualquier modificación que dé lugar a cambios sustanciales en el proyecto original deberá ser comunicada a la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental. Dichas modificaciones no podrán llevarse a cabo hasta que no hayan sido informadas favorablemente por esta Dirección General.

8. A efectos de ruidos, las instalaciones se emplazan en una zona que a los efectos del cumplimiento del Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones, se clasifica como zona Residencial-Comercial. No se permitirá el funcionamiento de ninguna fuente sonora cuyo nivel de recepción externa sobrepase, a límite de propiedad, los 60 dB (A) de día y los 45 dB (A) de noche.

b) Medidas a contemplar en el proyecto de urbanización y en las edificaciones:

9. Se respetarán todos los pies de encina, las zonas con afloramientos rocosos y los cauces continuos o discontinuos existentes.

10. Para evitar las afecciones a los cursos fluviales o a los árboles, se modificará, si fuera necesario, la distribución de los edificios, los viales y las instalaciones.

11. Se ocultarán los depósitos y otras estructuras que por su altura o color puedan provocar impacto paisajístico. Se evitará la instalación de materiales reflectantes o galvanizados en exteriores.

12. Los alojamientos irán sobre la cota del terreno, evitando la realización de grandes desmontes o explanaciones.

13. Se tomarán las medidas necesarias de tipo preventivo (diseño de instalaciones, tratamientos selvícolas, cortafuegos, etc.) a fin de minimizar el riesgo de incendio. Se instalará una red de hidrantes en todo el complejo con capacidad suficiente (caudal y presión) para neutralizar cualquier conato de incendio. Además se señalizará todo el recinto indicando dicho riesgo.

14. En el diseño en alzado de los viales se respetará la topografía abrupta de la zona. Los viales irán a media ladera siguiendo las curvas de nivel y en las curvas cerradas de cambio de sentido se diseñarán sistemas de contención de tierras para evitar grandes desmontes y terraplenes.

15. Se redactará proyecto independiente para el suministro eléctrico a la urbanización y de Estación Depuradora de Aguas Residuales. Se presentarán los estudios de impacto ambiental correspondientes a cada uno de ellos, para su informe.

16. Para evitar la contaminación lumínica nocturna por farolas o focos se usarán preferentemente lámparas de vapor de sodio de baja presión e iluminación en puntos bajos apantallados o cualquier otra fórmula que garantice la discreción paisajística nocturna.

c) Tratamiento de las aguas residuales:

17. Respecto al tratamiento de las aguas residuales, no se considera adecuada la solución planteada con dos puntos de vertido distintos. Se deberá diseñar una red separativa de recogida de aguas residuales y pluviales. La red de aguas residuales de todo el complejo hotelero irá a parar a un único punto de recogida en el que se construirá una



Estación Depuradora de Aguas Residuales. A este único punto irán a parar todas las aguas negras bien por gravedad o mediante bombeo si fuera necesario. La EDAR se situará fuera de la zona inundable del embalse en el lugar que autorice la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

18. Se redactará un proyecto independiente para la EDAR en el que se justificará el cumplimiento de la normativa en materia de aguas residuales: Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas, Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre.
19. Dentro de la memoria del proyecto, se realizará una descripción detallada del sistema de tratamiento de las aguas residuales con cálculos justificativos atendiendo a los parámetros de diseño para el año horizonte (población habitantes-equivalentes, dotación de agua, carga de DBO5, carga DQO, carga de SST, carga de N-NTK, carga de P-total, volumen diario total (m<sup>3</sup>/día), caudal medio (m<sup>3</sup>/h), coeficiente punta, etc.
20. Se proyectará un tratamiento secundario, con procesos unitarios que garanticen como mínimo el cumplimiento de los requisitos de reducción de: DBO5 menor a 25 mg/l y reducción mayor al 70-90%; DQO menor a 125 mg/l y una reducción mayor al 75%.
21. Se deberán remitir a la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental un ejemplar del proyecto de construcción de la EDAR.

d) Medidas a aplicar referentes a movimientos de tierras:

22. No se realizarán otros caminos o viales que no sean los reflejados en la documentación gráfica del proyecto, los cuales tendrán un ancho máximo de 8 metros.
23. Los viales interiores de la urbanización se adaptarán a la morfología del terreno, siguiendo las curvas de nivel del mismo. En los extremos de la parcela, en los cambios de dirección de los viales con curvas pronunciadas, con el fin de evitar procesos erosivos, se diseñarán muros de contención en lugar de desmontes.
24. Se prohíbe la realización de cualquier tipo de desbroces, decapados, nivelaciones y compactaciones generales.
25. Si fuera necesario el uso de materiales de préstamos de tierras, se tramitará la pertinente solicitud.
26. Durante la fase de ejecución de las obras, estará prohibido el vertido de cualquier tipo de material al embalse. Para asegurar esta circunstancia se jalonará una zona de protección que impida el acceso al mismo por el personal y la maquinaria de obra.

e) Medidas a contemplar en la ejecución de las obras:

27. Previamente al comienzo de las obras se procederá a la retirada de la tierra vegetal de las zonas a ocupar para su posterior utilización en las tareas de restauración y revegetación. Dicho substrato se acopiará en montones no superiores a los 2 metros de altura



para garantizar el mantenimiento de sus características físicas, químicas y biológicas esenciales. A la finalización de la obra la tierra vegetal deberá ser extendida de nuevo.

28. En caso de ser necesario atravesar los cauces con la maquinaria, se habilitarán pasos provisionales con caños que serán desmontados una vez finalizadas las obras. Todo ello previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana correspondiente.
29. Se aprovecharán los accesos y la red de carreteras y caminos existentes, evitando la apertura de nuevos viales. Así mismo, está prohibido el paso o estacionamiento de vehículos y maquinaria fuera de las zonas que se vean afectadas por la obra, las cuales serán balizadas adecuadamente.
30. El lavado de las cubas de hormigón se realizará en huecos localizados excavados en el terreno, en zonas ya alteradas por las obras de construcción de la planta.
31. Para evitar elevados niveles de emisión de partículas en suspensión en la fase de obras, se procederá al riego sistemático de las superficies que puedan provocar este tipo de contaminación. Se controlará la emisión de gases y contaminantes de los vehículos y maquinaria con su continua puesta a punto, así como la generación de ruidos con la utilización de silenciadores.
32. Las aguas residuales durante la fase de construcción serán depuradas adecuadamente antes de su vertido.
33. Todas las maniobras de mantenimiento de la maquinaria se realizarán en instalaciones adecuadas para ello (cambios de aceite, 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. Se habilitarán contenedores para los residuos no peligrosos generados durante las obras para su retirada por gestor autorizado. En todo caso se cumplirá toda la normativa relativa a residuos.
34. Una vez terminada la obra se procederá a la limpieza general de las áreas afectadas, desmantelando las instalaciones temporales, restos de máquinas y escombros, depositándolos en vertederos controlados e instalaciones adecuadas para su tratamiento.
35. Antes de la finalización de las obras deberá estar finalizada la recuperación de las zonas alteradas por las mismas.
36. Para minimizar las alteraciones posibles al entorno de los cursos fluviales atravesados, se prohíbe el vertido de productos del movimiento de tierras y la localización de las instalaciones auxiliares en áreas que puedan afectar al sistema fluvial. Asimismo, no se verterá a los cauces ni al embalse ningún tipo de material sólido ni líquido.

f) Medidas complementarias:

37. En caso de realizar un vallado perimetral, se hará con malla ganadera, cinegética o malla de simple torsión plastificada en verde o marrón, con altura máxima de 2,00 metros, sin voladizo ni alambre de espino. Se deberán dejar libres los caminos y las zonas de dominio público y servidumbre. Los postes serán de madera tratada o metálicos de color verde u ocre, no serán de color metalizado. En todo caso el cerramiento que tenga previsto realizarse deberá ser autorizado por la Dirección General del Medio



Natural, por lo que el promotor del proyecto tramitará ante ésta la pertinente solicitud de autorización, adjuntando copia de la presente declaración de impacto ambiental.

38. Deberá cumplirse lo establecido en la Ley 5/2004, de 24 de junio, de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales en Extremadura, y el Decreto 86/2006, de 2 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de Extremadura (PREIFEX), así como lo establecido en el Plan INFOEX.
39. El promotor comunicará a la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental la finalización de la fase de construcción antes de la entrada en servicio, con el fin de comprobar y verificar el cumplimiento de las medidas indicadas. El incumplimiento de ellas podrá ser causa de revocación de las autorizaciones tramitadas, sin perjuicio de la imposición de sanciones y responsabilidad civil o penal.
40. En el caso de que se afecte a alguna vía pecuaria directa o indirectamente se cumplirá con lo establecido en el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, de Vías Pecuarias. Cualquier afección deberá disponer de la autorización pertinente de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural.
41. Para las actividades acuáticas se limitará la navegación en ciertas zonas del embalse de "Cíjara" por presencia de especies amenazadas. El acceso a esta zona estará balizado todo el año especificando como advertencia en un panel junto al embarcadero. La limitación se realizará entre el 1 de enero y el 1 de agosto en la zona conocida como "El Muro".
42. El hotel se encuentra dentro de la zona de policía del embalse de "Cíjara". Todas las instalaciones, y en especial la captación de agua y el vertido de aguas residuales deberán contar con la autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

g) Propuesta de reforestación:

43. En la reforestación, se incluirán, junto a las encinas, especies autóctonas como majuelos, piruétanos, madroños, almeces, fresnos, mirto, charnecas, durillo, combinados con especies de matorral que aporten diversidad cromática. Estas especies del ámbito mediterráneo se pueden combinar con otras no autóctonas como pino piñonero, palmeras, almendros, granados, nogales, moreras, etc. No obstante y dado que muchas zonas serán ajardinadas se recomienda distinguir entre zonas urbanizadas, con especies de jardinería, y zonas seminaturales, con especies mediterráneas.

h) Programa de vigilancia ambiental:

44. El promotor deberá confeccionar un Plan de Vigilancia Ambiental y deberá designar un coordinador medioambiental que se encargue de la verificación del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas y la realización del seguimiento del Plan de Vigilancia Ambiental. El Plan de Vigilancia Ambiental deberá ser remitido a la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental.
45. El Plan de Vigilancia Ambiental incluirá la redacción de informes bimensuales durante el transcurso de las obras y anuales durante la fase de funcionamiento, con el fin de



evaluar la incidencia de la instalación y la efectividad de las medidas correctoras ejecutadas. El Plan recogerá medidas específicas para evitar erosiones del terreno durante el transcurso de las obras.

46. Los informes recogerán, al menos, los siguientes puntos:

- a) La aplicación correcta de las medidas preventivas, protectoras y correctoras.
- b) La vigilancia sobre conservación de los suelos y el estado de los cursos fluviales.
- c) Las posibles incidencias en relación con la fauna silvestre.
- d) Cualquier otra incidencia que sea conveniente resaltar.
- e) En base al resultado de estos informes se podrán exigir medidas ambientales suplementarias para corregir las posibles deficiencias detectadas.

Mérida, a 7 de abril de 2008.

La Directora General de  
Evaluación y Calidad Ambiental,  
MARÍA A. PÉREZ FERNÁNDEZ

## **A N E X O I**

### **BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

El proyecto presentado por PROMOLOST PROYECTOS, S.L., consiste en la construcción de un complejo hotelero con 85 unidades de alojamiento para 240 plazas hoteleras y anejos para actividades deportivas (hípica, deportes acuáticos, baño, etc.), en la Dehesa Boyal (parcela 390, del polígono 26) de Helechosa de los Montes. La superficie construida sería de 9.637 m<sup>2</sup>, siendo la parcela total afectada de 200.000 m<sup>2</sup>. El proyecto se acoge al Decreto 88/2007, de 8 de mayo, por el que se regulan los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El complejo constará de un edificio de recepción donde se centralizarán los servicios del hotel: Recepción, salones comunes, bar-cafetería, restaurante, terraza exterior y piscina. El centro de recepción estará conectado con las unidades de alojamiento por medio de viales adaptados a la orografía abrupta del terreno.

Las unidades de alojamiento serán de dos tipos: Tipo A, con una habitación doble, salón, cocina cerrada, terraza y cuarto de baño completo. La superficie computable de cada uno de ellos es de 64,1 m<sup>2</sup>. El tipo B irá con dos habitaciones dobles, salón, cocina cerrada, terraza y cuarto de baño completo. La superficie computable de cada uno de ellos es de 85,5 metros cuadrados. Los alojamientos se encuentran repartidos a lo largo de toda la parcela siguiendo las líneas de nivel junto con los viales.

Las instalaciones complementarias son:

- Embarcadero dotado de un pantalán articulado. Junto a la zona de embarcación se prevé la instalación de refugios para unas 20 embarcaciones, computando 400 metros cuadrados.
- Instalaciones para hípica con una edificabilidad de sus instalaciones de 200 metros cuadrados.



- Instalaciones para deportes acuáticos aprovechando la situación junto al embalse. Las instalaciones complementarias de las actividades acuáticas tendrán una asignación de 1.500 metros cuadrados, y albergarán los refugios de las embarcaciones, vestuarios, aseos y aulas.
- Instalaciones para el baño: Será necesario acondicionar una zona en la orilla para el baño. Se instalará un pantalán peatonal que facilite el acceso al agua. Próximo a este lugar se habilitarán vestuarios y duchas y dotaciones de personal de auxilio y vigilancia. La edificabilidad asignada es de 200 metros cuadrados.
- Otras instalaciones como una garita de vigilancia, almacenes de jardinería, depósitos, cuartos de instalaciones, tienen una edificabilidad asignada de 300 metros cuadrados.

Las instalaciones necesarias para el funcionamiento del hotel son las siguientes:

**Saneamiento:** Se dotará de una red de recogida de aguas residuales para su posterior depuración y tratamiento antes de su vertido.

**Abastecimiento:** Se montará una toma en el propio embalse del "Cíjara" para el abastecimiento de agua potable a todo el centro. El agua potabilizada se elevará a un depósito desde el cual se distribuirá por gravedad por todo el recinto con una red mallada de 32 mm.

**Suministro eléctrico:** Las necesidades de hotel son de 291 kW. Se acometerá a la red de media tensión más cercana con una línea aérea de media tensión, apoyando los consumos con paneles fotovoltaicos. La línea eléctrica y sus instalaciones serán objeto de un estudio de impacto ambiental independiente, el cual deberá ser tramitado ante la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental para su autorización.

**Resumen de la actuación:**

Uso principal Hotelero.

Usos compatibles: Instalaciones deportivas terrestres y acuáticas, restauración e instalaciones de ocio.

Tamaño de la parcela: 20 hectáreas.

Superficie del centro de recepción: 753 metros cuadrados.

Superficie de las unidades de alojamiento: 6.302,50 metros cuadrados.

Superficie total construida: 9.637,50 metros cuadrados.

Tipología de viviendas: Planta baja más entreplanta.

## **ANEXO II**

### **RESUMEN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

El estudio de impacto ambiental está estructurado de la siguiente manera: Normativa legal de aplicación, afecciones, localización geográfica del proyecto, justificación y objeto del proyecto, descripción del proyecto y sus acciones, descripción del medio físico y natural, estado socioeconómico, identificación de impactos, valoración de impactos, medidas protectoras y correctoras y conclusión final.





Normativa legal de aplicación: Se cita la legislación y la normativa que rigen y a las que se acoge el presente proyecto.

Afecciones: Se analizan las posibles afecciones que pueda tener el proyecto.

Localización geográfica del proyecto: En este apartado se dan las características geográficas de la parcela, su situación, superficie, polígono, parcela y coordenadas.

Justificación y objeto del proyecto: En este apartado se enumeran los antecedentes del proyecto y el objetivo del mismo.

Descripción del proyecto y sus acciones: Se incluye el cuadro de superficies y características principales del proyecto.

Descripción del medio físico y natural: Aquí se realiza una descripción del medio físico, fisiografía y el medio natural.

Estado socioeconómico: Este apartado recoge los datos de la población de Helechosa, distribución de explotaciones más importantes y la estructura agraria.

Identificación de impactos: Se examinan los impactos más importantes previsibles que se pueden producir sobre los condicionantes ambientales.

Valoración de impactos: Una vez identificados los impactos positivos y negativos, se valora numéricamente la importancia de los mismos sobre los factores ambientales.

Medidas protectoras y correctoras: En este punto se establecen las medidas que se aplicarán para minimizar o eliminar los impactos sobre el aire, el suelo, y el resto de factores ambientales. Las medidas protectoras y correctoras son:

- Se controlará el silenciador de la maquinaria de obras y los mecanismos de rodadura.
- La maquinaria no superará los 20 km/hora con el fin de reducir los ruidos y las emisiones de polvo.
- Se instalarán contenedores en puntos limpios de la obra.
- El mantenimiento de la maquinaria se realizará en talleres adecuados para ello, estando prohibida su realización en el entorno de la obra.
- Se restringirá el tránsito de vehículos a las zonas afectadas por las obras.
- Se evitará la destrucción de nidos, madrigueras y refugios que puedan encontrarse.

Conclusión final: Analizados todos los factores descritos, y atendiendo a las medidas protectoras y correctoras, concluye el estudio de impacto ambiental el resultado favorable del proyecto propuesto.