



*RESOLUCIÓN de 21 de mayo de 2024, de la Dirección General de Sostenibilidad, por la que se formula declaración de impacto ambiental relativa al proyecto de adecuación de local a vivienda para actividad turística, en el término municipal de Guadalupe (Cáceres). Expte.: IA21/1740. (2024061796)*

El proyecto de adecuación de local a vivienda para actividad turística pertenece al grupo 9. "Otros proyectos", epígrafe a) "Los siguientes proyectos cuando se desarrollen en Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 y Áreas protegidas por instrumentos internacionales, según la regulación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad", apartado 10.º "Proyectos que requieran la urbanización del suelo para polígonos industriales o usos residenciales que ocupen más de 5 ha; Construcción de centros comerciales y aparcamientos fuera de suelo urbanizable y que en superficie ocupen más de 1 ha; Instalaciones hoteleras en suelo no urbanizable" del anexo I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. En dicha normativa se establece 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 el citado anexo.

Es órgano competente para la formulación de la declaración de impacto ambiental relativa al proyecto la Dirección General de Sostenibilidad (en adelante, DGS) de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Sostenible, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.1 d) del Decreto 233/2023, de 12 de septiembre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Sostenible y se modifica el Decreto 77/2023, de 21 de julio, por el que se establece la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La presente declaración analiza los principales elementos considerados en la evaluación practicada: el documento técnico del proyecto, el estudio de impacto ambiental (en adelante, EsIA), el resultado de la información pública y de las consultas efectuadas, así como información complementaria aportada por la promotora.

A) Identificación del promotor, del órgano sustantivo y descripción del proyecto.

A.1. Promotor y órgano sustantivo del proyecto.

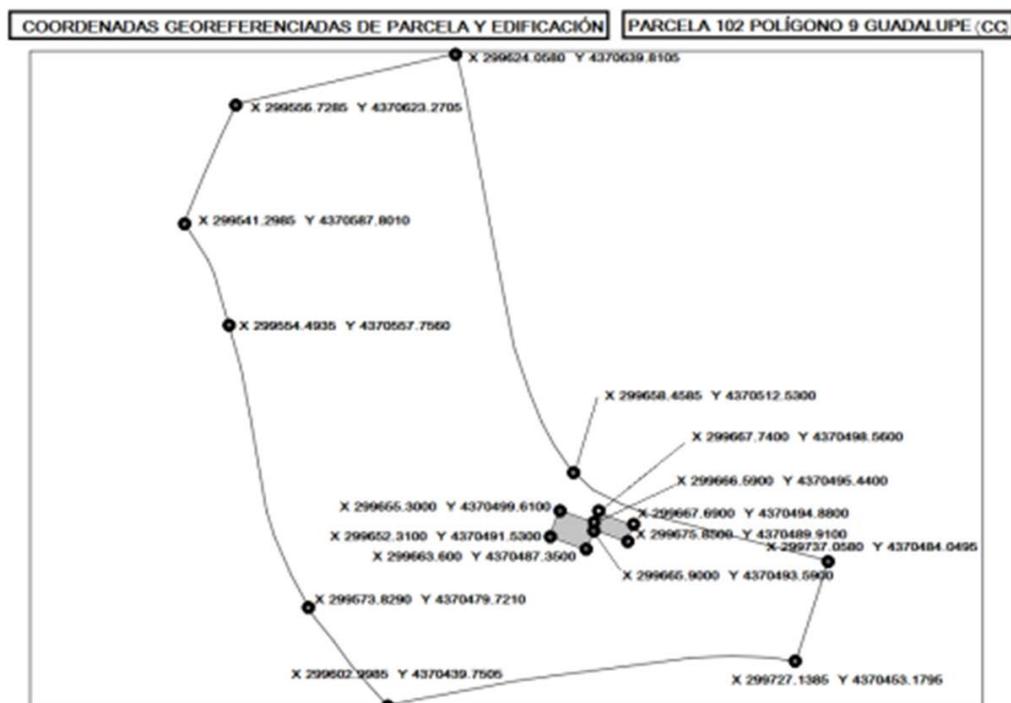
La promotora del proyecto de adecuación de local a vivienda para actividad turística es María Guadalupe Delgado Sánchez.

Actúa como órgano sustantivo el Ayuntamiento de Guadalupe.

## A.2. Localización y descripción del proyecto.

El proyecto de adecuación de local a vivienda para actividad turística se va a situar en la parcela 102 del polígono 9 del término municipal de Guadalupe, clasificada como Suelo No Urbanizable Común según el Plan General Municipal de Guadalupe. El proyecto se localiza en el Geoparque Villuercas-Ibores-Jara, área protegida por instrumentos internacionales.

El proyecto incluye una vivienda que se adecúa a alojamiento turístico (edificio A) con una superficie construida de 104 m<sup>2</sup>, distribuidos en cocina-comedor, pasillo, baño, hueco de escaleras, sala de estar y tres dormitorios, y un almacén (edificio B) con una superficie construida de 56 m<sup>2</sup>. El proyecto no contempla ningún tipo de construcción, ya que la obra se encuentra finalizada.



Fuente. Documentación presentada. Representación gráfica georreferenciada parcela y construcciones.

El abastecimiento de agua potable se realiza desde un pozo de sondeo, estableciéndose un consumo anual de 64.800 litros.

En cuanto al saneamiento, las aguas residuales generadas se almacenarán en fosa séptica estanca.

El suministro eléctrico se realiza desde una instalación aislada de placas solares fotovoltaicas, con apoyo de un grupo electrógeno para emergencias.



Fuente. Estudio de impacto ambiental

B) Resumen del resultado del trámite de información pública y consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

B.1. Trámite de información pública.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y al artículo 66 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, se realizó la información pública del EsIA mediante anuncio que se publicó en el DOE n.º 183, de 22 de septiembre de 2023, no habiéndose recibido alegaciones durante este trámite.

B.2. Trámite de consultas a las Administraciones públicas.

Dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el artículo 67 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, simultáneamente al trámite de información pública, se consultaron a las Administraciones Públicas afectadas. Las consultas realizadas se relacionan en la tabla adjunta. Se han señalado con una "X" aquellas Administraciones Públicas que han emitido informe en respuesta a dichas consultas.

RELACIÓN DE CONSULTADOS	RESPUESTA
Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas. Dirección General de Sostenibilidad	X
Dirección General de Prevención y Extinción de Incendios	X



RELACIÓN DE CONSULTADOS	RESPUESTA
Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural	X
Confederación Hidrográfica del Guadiana	X
Ayuntamiento de Guadalupe	X
Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana	X
Dirección General de Turismo	-
Dirección General de Salud Pública	-
Coordinación UTV-3	X

A continuación, se resumen los aspectos ambientales más significativos contenidos en los informes recibidos.

- El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas informa que la actuación no se encuentra dentro de los límites de ningún espacio incluido en Red Natura 2000, ni se prevé que pueda afectar de forma apreciable a los mismos o a sus valores ambientales.
- El Servicio de Prevención y Extinción de Incendios Forestales de la Dirección General de Prevención y Extinción de Incendios informa sobre la normativa específica de incendios forestales, Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y modificaciones posteriores, Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, y modificaciones posteriores, Ley 5/2004, de 24 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales en Extremadura, Decreto 260/2014, de 2 de diciembre, por el que se regula la Prevención de los Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura, Decreto 132/2022, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Plan de Lucha contra Incendios Forestales de Extremadura (Plan INFOEX), las diferentes Órdenes anuales de declaración de peligro (bajo, medio, alto), en función de las condiciones meteorológicas, Orden de 24 de octubre de 2016, Técnica del Plan de Prevención de Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura (PREIFEX), Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y Real Decreto-ley 15/2022, de 1 de agosto, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de incendios forestales.

Además, informa que, la parcela 102 del polígono 9, del término municipal de Guadalupe, se encuentra en la Zona de Alto Riesgo Villuercas, en materia de prevención de

incendios forestales. Asimismo, establece una serie de medidas preventivas en edificaciones aisladas fuera de casco urbano e indica que no hay registro de incendios en los últimos 30 años en la parcela de referencia. Además, se realiza la observación, de que, dado que el proyecto se localiza en las proximidades de un helipuerto de la Junta de Extremadura, concretamente de la Dirección General de Prevención y Extinción de Incendios Forestales, deberán cumplirse las distancias y alturas de seguridad establecidas por normativa respecto al citado helipuerto.

- La Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural informa que se ha podido comprobar que la parcela de referencia se encuentra afectada por la delimitación del Monumento, y su entorno de protección, “Arca del Agua” sistema de abastecimiento hidráulico medieval al Real Monasterio de Guadalupe, declarado Bien de Interés Cultural, según el Decreto 166/2017, de 17 de octubre (DOE n.º 203, de 23/10/2017). No obstante, se trata de la legalización y cambio de uso de una construcción ya ejecutada, que se sitúa aproximadamente a 90 m de distancia lineal del entorno de protección del BIC, en su punto más cercano, que discurre en esta zona soterrado, entendiéndose, por tanto, que no se produce afección al Monumento. En cualquier caso, el proyecto no presenta incidencias sobre el patrimonio arqueológico conocido hasta el día de hoy.

No obstante, y como medida preventiva de cara a la protección del patrimonio arqueológico no detectado, se deberá adoptar la siguiente medida correctora, contemplada en el artículo 54 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura: “Si durante la ejecución de las obras se hallasen restos u objetos con valor arqueológico, la promotora 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”.

Por lo demás, cualquier actuación que se desarrolle sobre el área del BIC, o su entorno de protección, deberá ser valorada por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cáceres, de acuerdo al artículo 11.f del Decreto 191/2013, de 15 de octubre.

- La Confederación Hidrográfica del Guadiana informa que el cauce de un arroyo tributario del arroyo Valhondo discurre a unos 350 metros al este de la zona de actuación planteada, por lo que no se prevé afección física alguna a cauces que constituyan el DPH del Estado, definido en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA), ni a las zonas de servidumbre y policía.

En cuanto al consumo de agua, según la documentación aportada, el proyecto requiere un volumen de agua que asciende a la cantidad de 64,8 m<sup>3</sup>/año. Se indica asimismo que



“Se dispone de acometida de abastecimiento de agua apta para el consumo humano, procedente de pozo de sondeo...”. Consultadas las bases de datos de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (CHGn) se ha comprobado que, en la parcela afectada, no existe, para el uso pretendido, ningún derecho de aguas otorgado ni expediente administrativo en trámite en esta Confederación. Las captaciones directas de agua –tanto superficial como subterránea– del DPH, son competencia de la CHGn. Cualquier uso privativo del agua en el ámbito competencial de esta Confederación Hidrográfica deberá estar amparado necesariamente por un derecho al uso de la misma.

La parcela en cuestión se encuentra fuera de MASb definida en el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Guadiana (DHGn) aprobado por el Real Decreto 35/2023, de 24 de enero (BOE n.º 35, de 10/02/2023). De acuerdo con lo que establece el artículo 54.2 del TRLA, el 84 y siguientes del Reglamento del DPH, así como el artículo 23.4.a) del Plan Hidrológico de la parte española de la DHGn aprobado por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero (BOE n.º 35, de 10/02/2023), no es necesaria autorización para la ejecución del aprovechamiento reconocido en el artículo 54.2 del TRLA. No obstante, deberá tener en cuenta las siguientes prescripciones:

- La distancia mínima entre captaciones de aguas subterránea, como norma general, no podrá ser inferior a 100 m.
- El máximo volumen inscribible será de 7.000 m<sup>3</sup>/año.
- El agua sólo puede ser utilizada en el mismo predio<sup>1</sup> en el que alumbrá.
- El derecho reconocido en el artículo 54.2 del TRLA es incompatible con cualquier otro aprovechamiento que ya tenga reconocido el predio.
- Una vez realizada la obra y antes de su puesta en explotación, se deberá remitir a la Comisaría de Aguas de este organismo de cuenca la pertinente solicitud de inscripción del aprovechamiento en el Registro de Aguas.

El modelo de solicitud a rellenar, así como la hoja informativa relativa a la misma se pueden descargar en el enlace:

<https://www.chguadiana.es/servicio-al-ciudadano/registro-general-tramites-e-instancias>.

Según lo dispuesto en la Orden ARM/1312/2009, de 20 de mayo, por la que se regulan los sistemas para realizar el control efectivo de los volúmenes de agua utilizados por los aprovechamientos de agua del DPH, de los retornos al citado DPH y de los vertidos al mismo, para el control del volumen derivado por las captaciones de agua del DPH, la titular del mismo queda obligada a instalar y mantener a su costa un dispositivo de medición de los volúmenes o caudales de agua captados realmente (contador o aforador).



En cuanto a los vertidos al dominio público hidráulico, de acuerdo con la documentación aportada, "El local dispone de red de saneamiento con conducción final a fosa séptica de obra situada a la distancia adecuada, construida según requerimientos de normativa, y en la parte inferior de la parcela".

Dado que las aguas residuales se pretenden almacenar para su posterior recogida por empresa gestora de residuos, al no producirse vertido al DPH, no se consideraría necesario tramitar la correspondiente autorización administrativa de vertido a que se refiere el artículo 100 del TRLA. No obstante, y al objeto de garantizar la no afección a las aguas, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El depósito para almacenamiento de aguas residuales debe ubicarse a más de 40 metros de pozos y de 25 metros de cauces o lechos del DPH.
  - Se debe garantizar la completa estanqueidad del referido depósito. Para ello, el titular de la construcción debe tener a disposición de los organismos encargados de velar por la protección del medio ambiente, a petición del personal acreditado por los mismos, el correspondiente certificado suscrito por técnico competente.
  - El depósito deberá ser completamente estanco, de forma que no tenga salida al exterior y sólo exista una entrada del efluente y una boca superior por la que el gestor autorizado retire periódicamente las aguas residuales almacenadas en su interior. En la parte superior del depósito se debe instalar una tubería de ventilación al objeto de facilitar la salida de gases procedentes de la fermentación anaerobia.
  - El depósito debe ser vaciado por un gestor de residuos debidamente autorizado de conformidad con la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, con la periodicidad adecuada para evitar el riesgo de rebosamiento del mismo. A tal efecto, debe tener a disposición de los organismos encargados de velar por la protección del medio ambiente, a petición del personal acreditado por los mismos, la documentación que acredite la recogida y destino adecuados de las aguas residuales acumuladas en dicho depósito; y, asimismo, deberá comunicar a dichos organismos cualquier incidencia que pueda ocurrir.
- El Ayuntamiento de Guadalupe, a través de la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible informa que:

Con la ejecución del proyecto, se pretende la implantación de un uso terciario, recogido dentro del artículo 5.c, cuya finalidad es la prestación de servicios, dentro del apartado 4) Uso hotelero: actividades destinadas al alojamiento temporal, de la LOTUS.



El uso pretendido sí es compatible con la conservación de las características ambientales, edafológicas o los valores del suelo recogidos en el PGM de Guadalupe, clasificado como Suelo No Urbanizable Común.

Los actos propuestos sí cumplen las condiciones edificatorias que se fijan en el artículo 3.2.2.14, Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable Común, para los usos "Instalaciones de carácter terciario" del PGM de Guadalupe.

No se detectan afecciones sobre las materias propias de competencia municipal, ya sean los servicios de abastecimiento de agua potable y red de saneamiento, toda vez que mencionados servicios ya se encuentran resueltos en la edificación actual objeto de adecuación de forma autónoma, al igual que ocurre con el suministro eléctrico, no formulándose desde esta OTUDTS alegaciones al respecto.

- El Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, informa que, el Proyecto no presenta afección alguna al Planeamiento Territorial vigente de Extremadura.

Durante el procedimiento de evaluación ambiental 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.

### B.3. Trámite de consultas a las personas interesadas.

Dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el artículo 67 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, además de a las Administraciones Públicas afectadas, también se consultó y a las personas, físicas o jurídicas, públicas o privadas, interesadas o vinculadas con el medio ambiente. Las consultas realizadas se relacionan en la tabla adjunta, no habiéndose recibido alegaciones durante este trámite.

RELACIÓN DE CONSULTADOS	RESPUESTA
Ecologistas en Acción	-
Ecologistas Extremadura	-
ADENEX	-
SEO Bird/Life	-
Fundación Naturaleza y Hombre	-
AMUS	-
GREENPEACE	-



### C) Resumen del análisis técnico del expediente.

Con fecha 18 de diciembre de 2023 desde la Dirección General de Sostenibilidad se remite a la promotora del proyecto de adecuación de local a vivienda para actividad turística, María Guadalupe Delgado Sánchez, los informes recibidos durante la fase de consultas. Durante el periodo de información pública no se han recibido alegaciones.

Con fecha 4 de abril 2024, la promotora presenta en la DGS la solicitud de inicio de evaluación de impacto ambiental ordinaria del proyecto de adecuación de local a vivienda para actividad turística y el resto de documentación en cumplimiento con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el artículo 69 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Desde la DGS, una vez completado formalmente el expediente de impacto ambiental, se inicia el análisis técnico del mismo conforme a la legislación indicada.

En el análisis se determina que la promotora ha tenido debidamente en cuenta los informes y alegaciones recibidas, incorporando al EsIA cada una de las medidas propuestas en los informes y alegaciones que figuran en el apartado B.

Revisado el documento técnico del proyecto, la nueva versión del EsIA y los informes emitidos y alegaciones formuladas al proyecto de adecuación de local a vivienda para actividad turística, con toda la información hasta aquí recabada se elabora la declaración de impacto ambiental.

#### C.1. Análisis ambiental para la selección de alternativas.

La promotora ha estudiado, además de la alternativa 0, dos alternativas para el proyecto y la alternativa elegida, que se describen y analizan a continuación:

1. Alternativa 0. No ejecutar el proyecto. Se mantiene el uso residencial como vivienda unifamiliar.
2. Alternativa 1. Se considera su uso como observatorio para el estudio del comportamiento de aves con alojamiento del grupo de expertos.
3. Alternativa 2. Se considera su uso para la actividad de local de meditación y ejercicios de yoga para grupos reducidos con alojamiento de los practicantes.
4. Justificación de la alternativa seleccionada. La alternativa seleccionada es la adecuación de edificaciones existentes a alojamiento turístico, compuesto por edificio A con una superficie construida de 104 m<sup>2</sup>, distribuidos en cocina-comedor, pasillo, baño, hueco de

escaleras, sala de estar y tres dormitorios, y un almacén (edificio B) con una superficie construida de 56 m<sup>2</sup>.

#### C.2. Impactos más significativos de la alternativa elegida.

A continuación, se resume el impacto potencial de la realización del proyecto sobre los principales factores ambientales de su ámbito de afección:

El presente proyecto no conlleva acciones constructivas, por lo que se considerarán las afecciones sobre los principales factores ambientales relacionadas con la fase de explotación del mismo.

— Red Natura 2000 y Áreas Protegidas. La actividad solicitada se localiza fuera de la Red Natura 2000, e incluida en el Geoparque Villuercas-Ibores-Jara. El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas informa que la actuación no se encuentra dentro de los límites de ningún espacio incluido en Red Natura 2000, ni se prevé que pueda afectar de forma apreciable a los mismos o a sus valores ambientales.

— Sistema hidrológico y calidad de las aguas.

No se prevé afección física alguna a cauces que constituyan el dominio público hidráulico del Estado, definido en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA), ni a las zonas de servidumbre y policía, ya que el cauce más cercano discurre a unos 350 metros al este de la zona de actuación planteada.

En cuanto al consumo de agua, se realiza el abastecimiento desde pozo de sondeo, indicando el organismo de cuenca que se ha comprobado que, en la parcela afectada, no existe, para el uso pretendido, ningún derecho de aguas otorgado ni expediente administrativo en trámite en esta Confederación. Las captaciones directas de agua –tanto superficial como subterránea– del DPH, son competencia de la CHGn. Cualquier uso privativo del agua en el ámbito competencial de esta Confederación Hidrográfica deberá estar amparado necesariamente por un derecho al uso de la misma.

En cuanto a los vertidos al dominio público hidráulico, las aguas residuales se almacenarán en una fosa séptica estanca. Dado que las aguas residuales se pretenden almacenar para su posterior recogida por empresa gestora de residuos, al no producirse vertido al DPH, no se consideraría necesario tramitar la correspondiente autorización administrativa de vertido a que se refiere el artículo 100 del TRLA.

A pesar de ello, se adoptarán las medidas preventivas oportunas para asegurar una mínima afección, evitando perjudicar a la calidad de las aguas.



— Geología y suelo.

Los impactos producidos sobre el suelo en la fase de funcionamiento serán la ocupación del mismo por las edificaciones, así como posibles derrames accidentales. Aplicando las correspondientes medidas, estas afecciones no deberían ser significativas.

— Fauna.

Los efectos sobre la fauna pueden venir derivados de las molestias por la contaminación acústica, y la contaminación lumínica. El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, no ha puesto de manifiesto la existencia de fauna protegida, y dadas las características del ámbito de aplicación del proyecto se considera un impacto sobre dicho factor poco significativo.

— Flora, vegetación y hábitats.

El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, no ha puesto de manifiesto la existencia de flora protegida ni la existencia de hábitats naturales de interés comunitario, y dadas las características del ámbito de aplicación del proyecto (olivar), se considera un impacto sobre dicho factor poco significativo.

— Paisaje.

El paisaje está ya alterado por la presencia de las construcciones, y dadas las características del proyecto, se considera un impacto paisajístico compatible.

— Calidad del aire, ruido y contaminación lumínica.

Durante la fase operativa, se producirá este tipo de afección sobre todo vinculada al tránsito y alojamiento de personas y a las actividades que se lleven a cabo. Se considera que esta afección será poco significativa, no obstante, se aplican medidas para evitarlo y/o minimizarlo.

— Patrimonio arqueológico y dominio público.

La parcela de referencia se encuentra afectada por la delimitación del Monumento, y su entorno de protección, "Arca del Agua" sistema de abastecimiento hidráulico medieval al Real Monasterio de Guadalupe, declarado Bien de Interés Cultural, según el Decreto 166/2017, de 17 de octubre (DOE n.º 203, 23/10/2017). No obstante, se trata de la legalización y cambio de uso de una construcción ya ejecutada, que se sitúa aproximadamente a 90 m de distancia lineal del entorno de protección del BIC, en su punto más cercano, que discurre en esta zona soterrado, entendiéndose, por tanto, que no se

produce afección al Monumento. En cualquier caso, el proyecto no presenta incidencias sobre el patrimonio arqueológico conocido hasta el día de hoy. No obstante, y como medida preventiva de cara a la protección del patrimonio arqueológico no detectado, se deberá adoptar la medida correctora, contemplada en el artículo 54 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

— Consumo de recursos y cambio climático.

Los recursos consumidos por el proyecto son la ocupación del suelo, no utilizándose una superficie muy elevada, y el agua utilizada por los usuarios del alojamiento turístico, y la limpieza de éste. Teniendo en cuenta que el consumo de agua se limita al periodo en el que el alojamiento turístico tenga huéspedes, se considera que la afección ocasionada por el consumo de recurso hídrico será poco significativa. 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 actividades y 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.

— Vulnerabilidad del proyecto. Riesgos de accidentes graves o catástrofes.

La promotora incluye el apartado "Vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o catástrofes" en el estudio de impacto 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 la vulnerabilidad del proyecto referente a la sismicidad es nula, que la vulnerabilidad del proyecto frente a las inundaciones es baja, que la vulnerabilidad del proyecto referente a incendios es baja, que no se han detectado riesgos geológicos ni geotécnicos, y que el ámbito de estudio no se corresponde con ninguna de las zonas de la Península en las que se producen de manera frecuente lluvias torrenciales. Asimismo, se indica que los efectos ambientales derivados de la vulnerabilidad del proyecto frente a fenómenos sísmicos, inundaciones,



incendios forestales, riesgos geológico-geotécnicos y catástrofes meteorológicas, no se consideran significativos.

En consecuencia, una vez finalizado el análisis técnico del expediente de evaluación de impacto ambiental se considera que el proyecto es viable desde el punto de vista ambiental siempre que se cumplan las condiciones y medidas preventivas, correctoras y compensatorias recogidas en la presente declaración de impacto ambiental y en la documentación ambiental presentada por la promotora, siempre que no entren en contradicción con las anteriores.

D) Condiciones y medidas para prevenir, corregir y compensar los efectos adversos sobre el medio ambiente.

La promotora deberá cumplir todas las medidas establecidas en los informes emitidos por las administraciones públicas consultadas, las medidas concretadas en el EsIA y en la documentación obrante en el expediente, además se cumplirán las medidas que se expresan a continuación, establecidas como respuesta al análisis técnico realizado. En los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en la presente declaración.

D.1. Condiciones de carácter general.

1. Se informará a todo el personal implicado en la ejecución de este proyecto del contenido de la presente declaración de impacto ambiental, de manera que se pongan en su conocimiento las medidas que deben adoptarse a la hora de realizar los trabajos. Asimismo, se dispondrá de una copia de la presente declaración en el lugar donde se desarrollen los trabajos.
2. 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.
3. Se deberá disponer de medidas de autoprotección o autodefensa, frente a incendios forestales, establecidas en la Orden vigente actualmente, sin perjuicio de su normativa sectorial de aplicación.
4. Las afecciones sobre dominio público hidráulico, vías pecuarias, carreteras, caminos públicos u otras infraestructuras y servidumbres existentes u otras afecciones, deberán contar con las autorizaciones y permisos de ocupación pertinentes, en base al cumplimiento de la normativa sectorial vigente en dichas materias.



5. 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 Guadalupe, las competencias en estas materias.
6. Referente al consumo de agua, se estará a lo dispuesto por la Confederación Hidrográfica del Guadiana en su informe.
7. Cumplimiento de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
8. Se cumplirá con la normativa de ruidos, el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones de Extremadura y 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.
9. Tal y como se establece en la disposición adicional séptima de la Ley 16/2015, en el caso de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria, deberá procederse por parte de la promotora, a la designación de un coordinador ambiental, que ejercerá las funciones que se detallan en el artículo 2 de la precitada disposición.
10. 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 estará a lo dispuesto por los Agentes del Medio Natural y/o técnicos de la Dirección General de Sostenibilidad, previa comunicación de tal circunstancia.
11. Cualquier actuación que se desarrolle sobre el área del BIC "Arca del Agua", o su entorno de protección, deberá ser valorada por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cáceres, de acuerdo al artículo 11.f del Decreto 191/2013, de 15 de octubre.
12. Dado que el proyecto se localiza en las proximidades de un helipuerto de la Junta de Extremadura, concretamente de la Dirección General de Prevención y Extinción de Incendios Forestales, deberán cumplirse las distancias y alturas de seguridad establecidas por normativa respecto al citado helipuerto.

#### D.2. Medidas en la fase de explotación.

1. 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.
2. Gestión de aguas residuales. Las aguas residuales generadas en el proyecto se almacenarán en una fosa séptica estanca. Dado que las aguas residuales se pretenden al-



macenar para su posterior recogida por empresa gestora de residuos, al no producirse vertido al DPH, no se consideraría necesario tramitar la correspondiente autorización administrativa de vertido a que se refiere el artículo 100 del texto refundido de la Ley de Aguas. Al objeto de garantizar la no afección a las aguas, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El depósito para almacenamiento de aguas residuales debe ubicarse a más de 40 metros de pozos y de 25 metros de cauces o lechos del DPH.
- Se debe garantizar la completa estanqueidad del referido depósito. Para ello, el titular de la construcción debe tener a disposición de los organismos encargados de velar por la protección del medio ambiente, a petición del personal acreditado por los mismos, el correspondiente certificado suscrito por técnico competente.
- El depósito deberá ser completamente estanco, de forma que no tenga salida al exterior y sólo exista una entrada del efluente y una boca superior por la que el gestor autorizado retire periódicamente las aguas residuales almacenadas en su interior. En la parte superior del depósito se debe instalar una tubería de ventilación al objeto de facilitar la salida de gases procedentes de la fermentación anaerobia.
- El depósito debe ser vaciado por un gestor de residuos debidamente autorizado de conformidad con la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, con la periodicidad adecuada para evitar el riesgo de rebosamiento del mismo. A tal efecto, debe tener a disposición de los organismos encargados de velar por la protección del medio ambiente, a petición del personal acreditado por los mismos, la documentación que acredite la recogida y destino adecuados de las aguas residuales acumuladas en dicho depósito; y, asimismo, deberá comunicar a dichos organismos cualquier incidencia que pueda ocurrir.

En cuanto a las aguas pluviales, deberá realizarse una adecuada gestión de las mismas, para evitar que las aguas de escorrentía pluvial incorporen contaminación adicional susceptible de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, sin comprometer la consecución de los objetivos medioambientales y el cumplimiento de las normas de calidad ambiental establecidas en el medio receptor conforme a la legislación de aguas.

3. 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 eva-



cuación 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.

4. 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.

D.3. Medidas para la restauración una vez finalizada la actividad.

1. El objetivo de la restauración será que los terrenos recuperen su aptitud original.
2. Si una vez finalizada la actividad se pretendiera adaptar las instalaciones para otro uso distinto, éstas deberán adecuarse al nuevo uso. Dicha modificación deberá contar con todos los informes y autorizaciones exigibles en su caso.

E) Conclusión de la evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000.

Visto el informe del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas y, analizadas las características y ubicación del proyecto de adecuación de local a vivienda para actividad turística (fuera de Red Natura 2000), no se prevé que pueda afectar de forma apreciable a la Red Natura 2000 o a sus valores ambientales.

Se concluye que no se aprecian perjuicios para la integridad de ningún lugar de la Red Natura 2000.

F) Programa de vigilancia y seguimiento ambiental.

1. El programa de vigilancia ambiental establecerá un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y de las medidas previstas para prevenir, corregir y, en su caso, compensar los impactos ambientales derivados del proyecto, contenidas en el EsIA, en la fase de explotación. Este programa atenderá a la vigilancia y seguimiento, durante la fase de explotación del proyecto.
2. Según lo establecido en el apartado de las medidas de carácter general de esta resolución y conforme a lo establecido en la disposición adicional séptima de la Ley 16/2015, será función del coordinador ambiental el ejercer las funciones de control y vigilancia ambiental con el objetivo de que las medidas preventivas, correctoras y complementarias previstas en la declaración de impacto ambiental se lleven a cabo de forma ade-



cuada, en las diferentes fases de ejecución del proyecto. Dicho coordinador por tanto deberá elaborar y desarrollar un Plan de Vigilancia Ambiental con el fin de garantizar entre otras cuestiones el cumplimiento de las condiciones incluidas en esta declaración de impacto ambiental y en el EsIA. También tendrá como finalidad observar la evolución de las variables ambientales en el perímetro del proyecto y en su entorno.

3. El contenido y desarrollo del programa de vigilancia y seguimiento ambiental será el siguiente:

3.1. Informe general sobre el seguimiento de las medidas incluidas en el presente informe técnico y en el estudio de impacto ambiental. Se acompañará de anexos fotográfico y cartográfico.

3.2. Cualquier incidencia que resulte conveniente resaltar, con especial atención a los siguientes factores ambientales: hidrología, suelo, fauna y flora.

3.3. Siempre que se detecte cualquier afección al medio no prevista, de carácter negativo, y que precise una actuación para ser evitada o corregida, se emitirá un informe especial con carácter urgente aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia.

3.4. Si se manifestase algún impacto ambiental no previsto, la promotora quedará obligada a adoptar medidas adicionales de protección ambiental. Si dichos impactos perdurasen, a pesar de la adopción de medidas específicas para paliarlos o aminorarlos, se podrá suspender temporalmente de manera cautelar la actividad hasta determinar las causas de dicho impacto y adoptar la mejor solución desde un punto de vista medioambiental.

G) Comisión de seguimiento.

Considerando las condiciones y medidas para prevenir, corregir y compensar los efectos adversos sobre el medio ambiente establecidas en el presente informe técnico, no se estima necesario crear una comisión de seguimiento ambiental para el proyecto de referencia.

H) Calificación rústica.

La calificación rústica es un acto administrativo de carácter constitutivo y excepcional, de naturaleza no autorizatoria y eficacia temporal, por el que se establecen las condiciones para la materialización de las edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la implantación de un uso permitido o autorizable en suelo rústico.



El artículo 71.3 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura establece:

“En el caso de proyectos a ejecutar en suelo no urbanizable, la declaración de impacto ambiental producirá en sus propios términos los efectos de la calificación urbanística cuando esta resulte preceptiva, de conformidad con lo previsto en la normativa urbanística, acreditando la idoneidad urbanística de los bienes inmuebles sobre los que pretende implantarse la instalación o actividad. A estos efectos, la Dirección General con competencias en materia de medioambiente recabará de la Dirección General con competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio o, en su caso del municipio en cuyo territorio pretenda ubicarse la instalación o actividad, un informe urbanístico referido a la no prohibición de usos y a los condicionantes urbanísticos que la instalación deba cumplir en la concreta ubicación de que se trate. El informe deberá emitirse en el plazo de quince días, entendiéndose favorable de no ser emitido en dicho plazo. El contenido de dicho informe se incorporará al condicionado de la declaración de impacto ambiental”.

Para dar cumplimiento a esta exigencia procedimental, con fecha 14 de septiembre de 2023, el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, emite informe urbanístico a los efectos previstos en el artículo 71.3 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el cual se pronuncia en los siguientes términos:

“Habiéndose solicitado por la Dirección General de Sostenibilidad el informe urbanístico previsto por el artículo 71.3 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura respecto del proyecto correspondiente a la adecuación de edificación aislada para destinarla a casa rural en el término municipal de Guadalupe, a fin de su incorporación a la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental con los efectos previstos por el precepto citado, esta Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana a la vista del informe previo emitido por el personal adscrito a la misma,

#### INFORMA:

Primero. En el término municipal de Guadalupe se encuentra actualmente vigente un Plan General Municipal aprobado definitivamente el 31 de enero de 2019, publicado en el DOE n.º 58, de 25 de marzo de 2019. El suelo sobre el que radica el proyecto tiene la clasificación urbanística de suelo no urbanizable de protección de infraestructuras de carreteras y suelo no urbanizable común (edificación emplazada en esta categoría de suelo).

De acuerdo con esta clasificación, la actuación se ajusta al régimen de usos previsto por el artículo 3.1.1.44 del Plan General Municipal, al contemplar expresamente que serán autorizables las instalaciones de carácter terciario artículo 23.f LSOTEX.

Segundo. Los condicionantes urbanísticos que la adecuación de edificación aislada para destinarla a casa rural debe cumplir en el tipo de suelo en que se ubica son los siguientes:

1. La superficie mínima que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones debe ser superior a 1,5 ha (Artículo 3.2.2.14 PGM).
2. La edificabilidad máxima de la parcela es 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (Artículo 3.2.2.14 PGM).
3. Retranqueo a linderos. Mínimo 5,00 metros salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicable (Artículo 3.2.2.14 PGM).
4. Distancia a caminos: 5 m a eje de caminos (Artículo 66 Ley 11/2018).
5. La altura máxima 10 m a cumbrera salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla (Artículo 3.2.2.14 PGM).
6. Número de plantas: 2 (baja +1) (Artículo 3.2.2.14 PGM).

Tercero. Respecto del contenido de la calificación rústica previsto por los artículos 65 a 70, ambos incluidos, de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS):

1. El importe del canon a satisfacer será un mínimo del 2% del importe total de la inversión realizada en la ejecución, que será provisional hasta que se finalice la obra y será definitivo con la liquidación de las mismas.
2. La superficie de suelo requerida para la calificación rústica quedará vinculada legalmente a las edificaciones, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Mientras la calificación rústica permanezca vigente, la unidad integrada por esos terrenos no podrá ser objeto de división. Del acto administrativo por el que se otorgue la calificación rústica, se tomará razón en el Registro de la Propiedad con carácter previo al otorgamiento de la autorización municipal.
3. La calificación rústica tiene un periodo de eficacia temporal limitado y renovable, que en el presente caso se fija en cien años.
4. La calificación rústica otorgada habrá de inscribirse en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.
5. La calificación rústica contendrá la representación gráfica georreferenciada de la envolvente poligonal de todos los elementos significativos a materializar sobre el terreno, y del área de suelo vinculada a la calificación.



En suelo rústico no pueden realizarse obras o edificaciones que supongan riesgo de formación de nuevo tejido urbano.

En consecuencia, a efectos de la habilitación urbanística prevista por el artículo 71.3 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la adecuación de edificación aislada para destinarla a casa rural propuesta resulta desde un punto de vista urbanístico autorizable en su ubicación concreta, por lo que procede emitir informe urbanístico favorable en la parcela 102 del polígono 9 del término municipal de Guadalupe, a instancias de Dña. María Guadalupe Delgado Sánchez”.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 69.8 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, y respecto al contenido de la calificación rústica, las condiciones y características de las medidas medioambientales exigibles para preservar los valores naturales del ámbito de implantación, su entorno y paisaje (letra c) son las recogidas en la presente declaración de impacto ambiental; la relación de todas las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ejecutarán para la implantación y desarrollo de usos y actividades en suelo rústico, que comprende la totalidad de los servicios que demanden (letra f), así como la representación gráfica georreferenciada de la envolvente poligonal de todos los elementos significativos a materializar sobre el terreno, y del área de suelo vinculada a la calificación (letra g), forman parte del contenido propio del estudio de impacto ambiental presentado por la promotora del proyecto conforme a las exigencias derivadas del Anexo X, estudio de impacto ambiental y criterios técnicos, apartados 1.a) y 2.a), de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que fija como contenido del estudio de impacto ambiental, respectivamente, tanto el objeto del proyecto como su descripción, incluyendo su localización.

Así mismo, en relación con la precitada letra g), en el apartado A.2 de la presente declaración de impacto ambiental, se ha realizado la representación gráfica georreferenciada de la envolvente poligonal de todos los elementos significativos a materializar sobre el terreno, y del área de suelo vinculada a la calificación.

Desde el Ayuntamiento de Guadalupe, se aporta informe firmado por Santiago M. Pesado Barbero, arquitecto técnico de la OTUDTS, en el que se indica:

- Con la ejecución del proyecto, se pretende la implantación de un uso terciario, recogido dentro del artículo 5.c, cuya finalidad es la prestación de servicios, dentro del apartado 4) Uso hotelero: actividades destinadas al alojamiento temporal, de la LOTUS.
- El uso pretendido SÍ es compatible con la conservación de las características ambientales, edafológicas o los valores del suelo recogidos en el PGM de Guadalupe, clasificado como Suelo No Urbanizable Común.



Los actos propuestos sí cumplen las condiciones edificatorias que se fijan en el artículo 3.2.2.14, Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable Común, para los usos "Instalaciones de carácter terciario" del PGM de Guadalupe.

- No se detectan afecciones sobre las materias propias de competencia municipal, ya sean los servicios de abastecimiento de agua potable y red de saneamiento, toda vez que mencionados servicios ya se encuentran resueltos en la edificación actual objeto de adecuación de forma autónoma, al igual que ocurre con el suministro eléctrico, no formulándose desde esta OTUDTS alegaciones al respecto.

Al objeto de dar adecuado cumplimiento al contenido de la calificación rústica, establecido en el artículo 69.8 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, concretamente a letra d) del mencionado artículo, desde la DGS se hicieron consultas a los efectos de la calificación rústica a las Administraciones Públicas relacionadas en el apartado B.2. de la presente declaración de impacto ambiental.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71.3 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la presente declaración de impacto ambiental produce en sus propios términos los efectos de la calificación rústica prevista en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, acreditando la idoneidad urbanística de los bienes inmuebles sobre los que pretende implantarse la instalación, sin perjuicio de que el titular de la misma deba dar debido cumplimiento al conjunto de obligaciones y deberes impuestos por las Administraciones Públicas titulares de competencias afectadas, vinculados a la presente calificación rústica.

No obstante, la presente declaración de impacto ambiental dejará de producir los efectos propios de la calificación rústica si, transcurridos dos años desde la fecha de su notificación, no se hubieren iniciado las obras para las que se hubiera concedido la calificación rústica (artículo 82.9 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura). En tales casos, la promotora del proyecto deberá iniciar nuevamente el procedimiento para la obtención de la calificación rústica (artículo 82.1 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura), recayendo la competencia para su otorgamiento en la Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio (artículo 69.4 c) de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura en relación con el artículo 6.2 m) del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del



territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura).

Lo dispuesto en el párrafo anterior, se entiende sin perjuicio de que esta declaración de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el Diario Oficial de Extremadura, no se hubiera comenzado la ejecución del proyecto o actividad en el plazo de cuatro años.

No obstante, y aunque en el presente caso la calificación rústica tiene un periodo de eficacia temporal limitado y renovable que se fija en cien años, la misma caducará cuando:

- La declaración de impacto ambiental fije un plazo de ejecución de las actuaciones derivadas del proyecto que constituye su objeto inferior a aquel, o bien,
- La declaración de impacto ambiental del proyecto, pierda su vigencia con cesación de los efectos que le son propios.

#### I) Otras disposiciones.

1. La presente declaración de impacto ambiental se emite solo a efectos ambientales y en virtud de la legislación específica vigente, sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos o autorizaciones legales o reglamentariamente exigidas que, en todo caso, habrán de cumplir.
2. Las condiciones de la declaración de impacto ambiental podrán modificarse de oficio o ante la solicitud de los promotores conforme a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el artículo 85 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) La entrada en vigor de nueva normativa que incida sustancialmente en el cumplimiento de las condiciones de la declaración de impacto ambiental.
  - b) Cuando la declaración de impacto ambiental establezca condiciones cuyo cumplimiento se haga imposible o innecesario porque la utilización de las nuevas y mejores tecnologías disponibles en el momento de formular la solicitud de modificación permita una mejor o más adecuada protección del medio ambiente, respecto del proyecto o actuación inicialmente sometido a evaluación de impacto ambiental.
  - c) Cuando durante el seguimiento del cumplimiento de la declaración de impacto ambiental se detecte que las medidas preventivas, correctoras o compensatorias son insuficientes, innecesarias o ineficaces.



3. Los promotores podrán incluir modificaciones del proyecto conforme a lo establecido en el artículo 86 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
4. La presente declaración de impacto ambiental no podrá ser objeto de recurso, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía administrativa y judicial frente al acto por el que se autoriza el proyecto.
5. La declaración de impacto ambiental del proyecto o actividad perderá su vigencia y cesará en la producción de sus efectos que le son propios si, una vez publicada en el Diario Oficial de Extremadura, no se hubiera comenzado la ejecución del proyecto o actividad en el plazo de cuatro años.
6. La presente declaración de impacto ambiental se remitirá al Diario Oficial de Extremadura para su publicación, así como a la sede electrónica del órgano ambiental.

En consecuencia, vistos el estudio de impacto ambiental, las alegaciones presentadas en el periodo de información pública y los informes incluidos en el expediente; la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y demás legislación aplicable, la Dirección General de Sostenibilidad, a la vista de la propuesta del Servicio de Prevención, Calidad Ambiental y Cambio Climático, formula declaración de impacto ambiental favorable para el proyecto de adecuación de local a vivienda para actividad turística, en el término municipal de Guadalupe, al concluirse que no es previsible que la realización del proyecto y su puesta en funcionamiento produzca efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las condiciones y medidas preventivas, correctoras y compensatorias recogidas en la presente declaración de impacto ambiental y en la documentación ambiental presentada por la promotora siempre que no entren en contradicción con las anteriores.

Mérida, 21 de mayo de 2024.

El Director General de Sostenibilidad,  
GERMÁN PUEBLA OVANDO