



RESOLUCIÓN de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Sostenibilidad, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto de legalización del uso y actividad para alojamientos turísticos, cuyo promotor es José Luis Martín Díaz, en el término municipal de Casas del Castañar. Expte.: IA24/0436. (2024062658)

La Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en su artículo 73 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 subsección 1.ª de la sección 2.ª del capítulo VII, del título I, de la ley, por tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El proyecto de legalización del uso y actividad para alojamientos turísticos cuyo promotor es José Luis Martín Díaz, a ubicar en la parcela 547 del polígono 4, del término municipal de Casas del Castañar, se encuentra incluido en el anexo V de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. El promotor del proyecto es José Luis Martín Díaz.

Es órgano competente para la formulación del informe de impacto ambiental relativo al proyecto la Dirección General de Sostenibilidad 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.

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

1. Objeto, descripción y localización del proyecto.

El presente proyecto tiene por objeto definir las edificaciones existentes en la parcela 547 del polígono 4, especificando las que quedarán vinculadas a la actividad de alojamientos rurales, a fin de legalizar el uso en el edificio existente que pretende destinarse a alojamientos rurales (casas-apartamentos rurales). En la parcela se encontraba autorizado núcleo zoológico. Actualmente se pretende llevar a cabo una actividad turística en una de las edificaciones existentes.

El acceso a la finca se realiza desde camino rural, por la zona sur de la parcela, la cual conecta con la carretera N-110. Los caminos interiores, así como la edificación se encuentran

totalmente ejecutados. La parcela tiene una superficie de 5.806 m² tal y como consta en la ficha catastral. Su forma es irregular con linderos con parcelas colindantes, a excepción de parte del lindero noroeste, que linda con la carretera N-110. Las edificaciones se encuentran fuera de las zonas de protección de cualquier cauce y alejadas de la línea límite de edificación de la carretera N-110.

Todas las conexiones a redes se encuentran ejecutadas. Así pues, se cuenta con fosa séptica de filtro biológico de poliéster reforzado con fibra de vidrio, el abastecimiento de agua se realiza a través de pozo de sondeo. Las aguas de saneamiento evacuadas y anteriormente señaladas son totalmente asimilables a los generados en edificios de uso residencial y, por tanto, no considerados como peligrosos, contaminantes o perjudiciales. En cuanto al suministro de energía eléctrica, está garantizado por parte de la compañía EOSA, con la red existente en la zona.

La edificación existente que se destinará a casas-apartamentos rurales responde a las necesidades del negocio y consiste en una edificación de 371,61 m² construidos. El resto de edificaciones e instalaciones no se vinculan a la actividad turística.



Fuente. Documento ambiental

2. Tramitación y consultas.

El órgano sustantivo remitió a la Dirección General de Sostenibilidad la solicitud de evaluación de impacto ambiental simplificada junto al documento ambiental del proyecto para su



sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 75.1 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la Dirección General de Sostenibilidad realizó consultas a las Administraciones Públicas afectadas y las personas interesadas que se relacionan en la tabla adjunta. Se han señalado con una "X" aquellas Administraciones Públicas y personas interesadas que han emitido respuesta.

RELACIÓN DE CONSULTADOS	RESPUESTAS RECIBIDAS
Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas	X
Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural	X
Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana	X
Dirección General de Turismo	-
Dirección General de Prevención y Extinción de Incendios	X
Dirección General de Gestión Forestal, Caza y Pesca	X
Confederación Hidrográfica del Tajo	X
Ayuntamiento de Casas del Castañar	-
Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura	X
Agente del Medio Natural	X
Ecologistas en Acción	-
Ecologistas Extremadura	-
ADENEX	-
SEO/BirdLife	-
Fundación Naturaleza y Hombre	-
Greenpeace	-
Amus	-

— El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas informa que, la actividad solicitada no se encuentra dentro de los límites de ningún espacio incluido en la Red



de Áreas Protegidas de Extremadura (Red Natura 2000 y Espacio Natural Protegido), la actuación se encuentra a 50 metros de la ZEC: "Río Alagón y Jerte". En la zona de actuación no hay presencia de hábitat natural de interés comunitario inventariado ni de flora y fauna protegida. En el presente informe se ha tenido en cuenta lo establecido en: Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra (*Ciconia nigra*) en Extremadura; Plan de Conservación del Hábitat de *Oxygastra curtisii* en Extremadura, aprobado mediante Orden de 14 de noviembre de 2008; Plan de Manejo de *Gomphus graslinii* en Extremadura, aprobado mediante Orden de 14 de noviembre de 2008 y Plan de recuperación de *Macromia splendens* en Extremadura, aprobado mediante Orden de 14 de noviembre de 2008. Se considera que el proyecto con la aplicación de las medidas preventivas y correctoras indicadas en el informe, no es susceptible de causar de forma significativa degradaciones sobre los hábitats ni alteraciones sobre las especies por las que se han declarado los lugares de la Red Natura 2000 objeto del presente informe, y que resulta compatible con los planes de protección vigentes de las especies presentes. Por ello se 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 condiciones indicadas.

- Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural: indica que ha sido analizada el área de afección del proyecto por los técnicos de la DGBAPC y se ha podido comprobar que, según la documentación existente en este organismo, el proyecto no presenta incidencias sobre el patrimonio arqueológico conocido. No obstante, y como medida preventiva de cara a la protección del patrimonio arqueológico no detectado, se 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. A la vista de las observaciones anteriormente reseñadas, se recomienda que la Directora General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural, remita el presente informe en relación con el documento ambiental del proyecto "Legalización del Uso y Actividad Turística para Alojamientos Rurales, condicionando su ejecución al estricto cumplimiento de las medidas preventivas indicadas en este documento y a la asunción de las mismas por parte de la entidad promotora. En este sentido, el informe de impacto ambiental vinculado a este proyecto deberá recoger íntegramente las medidas señaladas con anterioridad.
- El Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana indica que en el término municipal de Casas del Castañar se encuentran vigentes las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por Resolución de 11 de abril de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, publicada en el DOE n.º 27, de 6 de marzo de 2004. En virtud de lo establecido en los artículos 143.3.a), 145.1 y 164 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de



ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, corresponde al municipio de Casas del Castañar realizar el control de la legalidad de las actuaciones, mediante el procedimiento administrativo de control previo o posterior que en su caso corresponda, comprobando su adecuación a las normas de planeamiento y al resto de legislación aplicable. Con la información facilitada se ha comprobado que no consta expediente administrativo destinado al otorgamiento de la calificación rústica, regulada en los artículos 69 y siguientes de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. La materialización de edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a cualquiera de los usos permitidos y/o autorizables recogidos en los apartados 4 y 5 del artículo 67 de la Ley 11/2018, que se pretendan realizar en el suelo rústico, requerirá de la oportuna calificación rústica mediante resolución expresa como requisito imprescindible previo a la licencia municipal. El procedimiento de calificación rústica para legitimar la actuación pretendida deberá tramitarse conforme a lo dispuesto en el apartado 9 del artículo 69 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

- El Servicio de Prevención y Extinción de Incendios Forestales de la Dirección General de Prevención y Extinción de Incendios informa por un lado de la normativa aplicable. Por otra parte, indica que el ámbito territorial del proyecto objeto de consulta no está incluido en la base de datos geográfica del Registro de Áreas Incendiadas. Finalmente emite una propuesta de condiciones a incluir en la resolución finalizadora de evaluación de impacto ambiental, indicando que vista la documentación descriptora del proyecto y el marco normativo aplicable, resulta que la instalación resultante tendrá la consideración de Lugar Vulnerable de Menor Entidad, a efectos de lo previsto en el artículo 28 del Decreto 260/2014, de 2 de diciembre, por lo que la persona titular de éste tendrá la obligación de realizar Medidas de Autoprotección, que se encuentran definidas en la Orden de Época de Peligro vigente. En consecuencia, se propone la inclusión del siguiente condicionado en el texto del acto administrativo que resuelva el procedimiento del que trae causa el presente informe: "En lo referente a la prevención de incendios forestales, la instalación resultante del proyecto tendrá la consideración de Lugar Vulnerable de menor entidad, a efectos de lo previsto en el artículo 28 del Decreto 260/2014, de 2 de diciembre, por lo que la persona titular de éste tendrá la obligación de realizar Medidas de Autoprotección, que se encuentran definidas en la Orden de Época de Peligro vigente".
- La Dirección General de Gestión Forestal, Caza y Pesca, a través de la fotografía presentada en el proyecto, se observa la ubicación de la casa que se quiere arreglar (círculo amarillo). Se comprueba que no está en suelo de uso forestal, que sería la zona roja de la fotografía derecha y que no parece que afecte a ningún pie arbóreo, además de estar



ya construida. La parcela sobre la que se ubica la casa rural es rústica y está en suelo no urbanizable SNU-Protegido. En la documentación presentada se indica además que los caminos interiores se encuentran completamente ejecutados y, por tanto, libres de cualquier tipo de vegetación, por otra parte, las redes de abastecimiento se encuentran ya ejecutadas por lo que no son necesarias tampoco las actuaciones para su creación o conexión con las edificaciones existentes. A la vista de lo expuesto, se considera que la afección forestal de la actuación solicitada, es decir de la construcción de la casa rural, sería negativa si no se eliminara ningún pie forestal arbolado y dicho proyecto será favorable desde el punto de vista forestal. Se deben cumplir los siguientes condicionantes:

Cualquier actuación contemplada en la obra deberá estar de acuerdo con lo estipulado en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y en sus modificaciones posteriores, así como en el título VII de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura y 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, y su modificación por el Decreto 37/2022, de 12 de abril. La actividad que se propone, que es uso turístico, es complementario al forestal. La construcción de la casa rural no es incompatible con la regeneración de la cubierta vegetal, las actividades planteadas desde el punto de vista forestal, sería posible no pudiendo eliminar ninguna especie arbórea, ni construir las infraestructuras a menos de 3 metros de distancia de ningún árbol y no procede hacer cambio del uso forestal. Se respetarán todos los pies forestales existentes. No se realizarán movimientos de suelo ni operaciones bajo copa que pongan en riesgo la supervivencia de este arbolado. La época y el procedimiento para la ejecución de la obra se ajustarán a las que le sean aplicables en función de los usos y aprovechamientos que puedan verse afectados, por la existencia de riesgo de peligro de incendios o por autorizaciones de otra índole. El promotor 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 al entorno natural, personas o cosas, bien directa o indirectamente, quedando obligado consecuentemente a satisfacer las indemnizaciones correspondientes. 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 los Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura (Plan PREIFEX), modificado por el Decreto 144/2016, de 6 de septiembre. El seguimiento de las medidas preventivas, se realizarán a ritmo de la ejecución de los trabajos y en los periodos permitidos para ello, solicitando los permisos correspondientes, si proceden, al Servicio de Ordenación y Gestión Forestal. Se debe tener en cuenta la vulnerabilidad del proyecto, es decir, identificación, descripción, análisis y cuantificación de los efectos ante riesgos

de accidentes graves o de catástrofes sobre los factores que pueden producir efectos negativos en el medio ambiente en caso de ocurrencia de los mismos. Las medidas preventivas y de protección proyectadas, se cumplirán en las dos fases del proyecto, es decir, en la fase de ejecución y en la de explotación en las cuales se tendrán en cuenta las más adecuadas para la protección del medio ambiente, descritas en el documento presentado. Una vez finalizada la actividad, el cese implicaría el restablecimiento de los terrenos a su estado original, teniendo en cuenta las mismas actuaciones preventivas que se han señalado para la fase de ejecución, en el proceso de derribo. Antes de iniciar los trabajos, deberá ponerse en contacto con el Coordinador de Zona de los Agentes del Medio Natural.

- La Confederación Hidrográfica del Tajo informa que, en lo referente a zonas protegidas recogidas oficialmente en el PHT 2023-2027, la parcela se encuentra dentro del área de captación de la zona sensible "Embalse de Jerte-Plasencia". En cuanto a las aguas superficiales, según la cartografía consultada (visor cartográfico de la Confederación Hidrográfica del Tajo, la zona de actuación se encuentra cerca del río Jerte. Al respecto, en el presente informe se hacen a continuación una serie de indicaciones en el ámbito de las competencias de esta Confederación, en concreto en lo relativo a Dominio Público Hidráulico, Zona de Servidumbre y Zona de Policía, según lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio público Hidráulico.

Se ha efectuado consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, obteniéndose que en dominio público hidráulico el río Jerte dispone de estudio específico perteneciente al estudio del río Jerte, desde el límite del término de Cabezuela del Valle y Navaconcejo hasta la desembocadura en el río Alagón. En la Zona de Flujo Preferente, el río Jerte dispone de un estudio específico perteneciente al estudio de SNCZI de la Demarcación Hidrográfica del Tajo. Implantación y Seguimiento del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica del Tajo. En cuanto a Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación, se ha identificado el ARPSI "Río Jerte", con estudios de inundación para los periodos de retorno de 10, 50, 100 y 500 años. A pesar de que las actuaciones no asienten sobre masas de agua subterránea, se significa que han de ser protegidas, en cualquier caso, por lo tanto, se significa que, la puesta en práctica de las actuaciones contempladas en el proyecto deberá tenerse en cuenta las consideraciones expuestas en este informe para evitar cualquier actuación que pudiera afectar negativamente al dominio público hidráulico. La documentación informa que "Todas las conexiones a redes se encuentran ejecutadas, el abastecimiento de agua se realiza a través de un pozo de sondeo". Consultada



la información disponible se ha detectado el siguiente expediente relacionado con el asunto de referencia: con fecha 11 de septiembre de 2017, se otorgó aprovechamiento de aguas del río Jerte, con destino a riego, uso ganadero y uso doméstico, dentro de la parcela catastral 547 del polígono 4, en el término municipal de Casas del Castañar, a nombre de La Hacienda de Don Rodolfo, SL. Con respecto al saneamiento y vertidos, según se indica "se cuenta con fosa séptica de filtro biológico de poliéster reforzado con fibra de vidrio". La Confederación indica que queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización. Dicha autorización corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente. En consecuencia, en el caso de que se vaya a realizar un vertido (como por ejemplo, el vertido resultante del empleo de una fosa séptica (o similar) dotada de un sistema de filtrado/depuración como puede ser filtros biológicos o cualquier otro sistema cuyas aguas residuales una vez tratadas son evacuadas al medio exterior) desde este organismo se indica lo siguiente: Esta Confederación Hidrográfica del Tajo no autoriza vertidos individuales al dominio público hidráulico cuando los mismos puedan formar parte de una comunidad o aglomeración urbana, por lo que, si el vertido de las aguas residuales puede conducirse a una red general de saneamiento, deberá conectar el vertido a dicha red de saneamiento. En el caso de que haya imposibilidad de conexión a una red general de saneamiento, se deberán unificar (en la medida de lo posible) todos los flujos de aguas residuales generados en la actividad para su conducción a una única instalación de tratamiento y evacuación en un único punto de vertido final. Además, desde este organismo se indica que al existir entonces vertido al dominio público hidráulico se deberá obtener la correspondiente autorización de vertido. En cualquier caso, en el supuesto que se empleen conducciones de redes de saneamiento, éstas deberán ser estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales a las aguas subterráneas. Por otro lado, en el caso de que se contemple ejecutar un drenaje de aguas pluviales, esta Confederación Hidrográfica del Tajo indica: La red de saneamiento se recomienda que sea separativa (red de saneamiento de aguas residuales separada de la red de drenaje de aguas pluviales). En el supuesto de que vaya a realizarse una red unitaria, se deberá disponer de algún método o dispositivo (por ejemplo, depósito anti - DSU o tanque de tormentas, etc.) cuya función sea evitar el vertido de contaminantes al medio receptor durante sucesos de lluvia.

En cualquier caso, se recomienda el empleo de técnicas de drenaje de aguas pluviales sostenible.



Asimismo, se informa que deberá realizarse una adecuada gestión para evitar que las aguas de escorrentía pluvial incorporen contaminación adicional susceptible de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, sin comprometer la consecución de los objetivos medioambientales y el cumplimiento de las normas de calidad ambiental establecidas en el medio receptor conforme a la legislación de aguas. Si se prevé la ejecución de un vallado en la instalación, se indica que en el supuesto de que este discurra por dominio público hidráulico y su zona de policía, deberá contar con la correspondiente autorización por parte de este organismo. En relación al posible empleo de combustibles (por ejemplo, para grupos electrógenos, calefacción, etc.), desde este organismo se indica que todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico. Respecto al parque de maquinaria, a utilizar para la realización de las distintas unidades de obra, puede generar residuos líquidos peligrosos susceptibles de contaminación de aguas subterráneas y superficiales, como pueden ser aceites y otros compuestos. Se recomienda una gestión adecuada de estos residuos que evite la contaminación de las aguas.

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. Por otro lado, hay que tener en cuenta que un posible impacto sobre la hidrología puede proceder de la remoción de los materiales durante las fases de construcción y su posterior arrastre pluvial, provocando un incremento del aporte de sólidos a los cauces, por lo que se deben tomar medidas necesarias para evitarlo.

Por último, cabe señalar lo siguiente en lo que respecta a las captaciones de agua (pozos, sondeos, tomas superficiales en cauces, embalses, lagos o lagunas, manantiales, charcas, balsas, etc.) y de su infraestructura asociada (si existiese): Se deberá garantizar la seguridad frente a accidentes de todo tipo durante toda la vida útil de la perforación, es decir: en los preparativos al sondeo, durante la ejecución del mismo, durante su explotación y, finalmente, durante su clausura. Garantizar la seguridad es una obligación de los propietarios y/o titulares de los mismos y/o los que acometen la perforación y, por lo tanto, las responsabilidades recaen sobre ellos.

En este sentido, se detallan las medidas a adoptar:

Todos los pozos y sondeos deben estar tapados y vallados, principalmente, para proteger a las personas y los animales de caídas accidentales, así como para preservar el agua del acuífero de la contaminación. Esta obligación es aplicable tanto a los que están en uso como a los que están fuera de uso. En este último caso se debe llevar a cabo un sellado definitivo. Se ha de evitar, mediante el empleo de señales y barreras, que se acceda a ellos y que se pueda producir un accidente, tanto de los propios usuarios como de cualquier persona ajena. Pudiera darse el caso de que, en su propiedad, observase la existencia de una captación de aguas (con infraestructura asociada o sin ella) que se encuentra carente de medidas de seguridad visibles o que esté abandonada. En consecuencia, deberá ejecutar inmediatamente medidas que garanticen la seguridad y eviten la ocurrencia de accidentes, así como ejecutar su clausura. Los sondeos y las obras relacionadas (éstas últimas si existiesen, como, por ejemplo, balsas para recoger el material que se extrae con el sondeo, etc.) deberán ser ejecutados garantizando la no contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. Para ello, se deberán tomar las medidas pertinentes además de seguir las indicaciones del presente informe. Los lodos de perforación serán a base de agua y aditivos permitidos. Las balsas (si existiesen) deberán estar impermeabilizadas (por ejemplo, mediante la utilización de lámina de plástico), además de adoptarse en ellas medidas de seguridad para evitar la ocurrencia de accidentes (caídas, etc.). Una vez finalizados los trabajos, deberán ser tapadas hasta adoptar la topografía original.

- La Demarcación de Carreteras del Estado indica que una vez revisada la documentación presentada informa lo siguiente:

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 37/2015 de Carreteras, cualquier actuación ejecutada dentro de las zonas de protección de la carretera N-110 deberá contar con la previa autorización de la Administración de Carreteras del Estado.

Al tratarse de una parcela ubicada en una zona catalogada como no urbana de la carretera N-110, en materia de limitación a la edificabilidad es de aplicación lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 37/2015, de Carreteras, donde se determina que a ambos lados de la carretera N-110 se establece la línea límite de edificación a 25 metros, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

Dada la naturaleza de las construcciones para actividades rústicas vinculadas al turismo en terrenos no urbanos, deberán llevarse a cabo -por su promotor- los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, fijándose en su caso la



obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa estatal vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, BOE de 18/11/2003) y en su caso, la normativa autonómica de aplicación. Es muy importante introducir el concepto de servidumbre acústica y la clara delimitación de responsabilidades contra quien promueva actuaciones cerca de fuentes de contaminación acústica preexistentes a su actuación y no tome medidas para paliarlas, esperando que lo haga alguna Administración a su costa.

Análogo razonamiento hay que realizar respecto a la accesibilidad a los terrenos afectados por la ejecución de las construcciones. En este sentido es preciso recordar que el artículo 36 de la Ley 37/2015, de Carreteras, en su apartado 4, establece la prohibición de que las propiedades colindantes dispongan de acceso directo a la carretera, si no es a través de vías de servicio que habrían de ser promovidas, proyectadas, construidas y conservadas por terceros ajenos a este departamento, y que en todo caso habrían de recabar -previamente- la correspondiente autorización administrativa para abordar -si procede- las obras de construcción que para ello fueran necesarias.

Por tanto, no podrán generarse accesos nuevos distintos de los ya existentes, pero a ello hay que añadir que si con el paso del tiempo se comprueba la existencia de un cambio significativo -cualitativo o cuantitativo- en el uso de los accesos existentes a los terrenos afectados, esta Administración de Carreteras podría adoptar las medidas legales y técnicas necesarias para evitar el menoscabo de la seguridad viaria, o del nivel de servicio de la carretera, o la generación de condicionantes perjudiciales para la adecuada explotación de esta. Para la implantación de instalaciones fotovoltaicas en la zona, por tratarse de actuaciones ubicadas en la zona de influencia de la carretera N-110 y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, se deberá presentar un estudio justificativo (suscrito por técnico competente) que garantice que dicha instalación no producirá deslumbramientos a los usuarios de las carreteras pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado, así como las posibles soluciones a adoptar por el promotor para paliar los hipotéticos deslumbramientos que pudieran producirse a los usuarios de dicha vía de titularidad estatal. La instalación de cualquier tipo de cartel, rótulo o anuncio en la zona deberá cumplir con lo establecido en la citada Ley de Carreteras y en el Reglamento General de Carreteras. Por lo tanto, se informa que deberán tenerse en cuenta los conceptos hasta aquí indicados e incluirlos como condicionado en la aprobación de la información ambiental estratégica.

Durante el procedimiento de evaluación también se realizó consulta al Agente del Medio Natural de la zona, el cual emitió informe auxiliar describiendo el medio y exponiendo los valores ambientales 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 subsección 1.^a de la sección 2.^a del capítulo VII, del título I, según los criterios del anexo X, de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

3.1. Características del proyecto.

- a) El tamaño del proyecto. El presente proyecto tiene por objeto destinar al uso turístico la edificación 1 la cual cuenta con una superficie construida de 371,61 m² y 235,21 m² de superficie ocupada, para la creación de un total de 6 casas-apartamentos rurales. La parcela 547 del polígono 4 de Casas del Castañar, donde se ubica la misma, tiene una superficie de 5.806 m², tal y como consta en la ficha catastral. Su forma es irregular, con linderos con parcelas colindantes, a excepción de parte del lindero noroeste, que linda con la carretera N-110.
- b) La acumulación con otros proyectos. La parcela afectada por el proyecto no cuenta en el entorno con una acumulación de proyectos que puedan generar efectos negativos sobre el medio ambiente.
- c) La utilización de recursos naturales. El principal recurso natural utilizado para el presente proyecto es el suelo ya ocupado por la edificación existente. Otro recurso natural utilizado será el agua utilizada por los usuarios de las instalaciones procedente de pozo de sondeo.
- d) La generación de residuos. Dado que la edificación que pretende destinarse a alojamientos rurales ya se encuentra ejecutada, no se generarán residuos derivados de la construcción. Durante la fase de explotación, se generarán residuos asimilables a urbanos, así como aguas residuales urbanas.
- e) Contaminación y otros inconvenientes. Durante el funcionamiento de la actividad podría producirse contaminación del suelo y agua por derrames accidentales de tipo indirecto, los cuales se disminuirán tomando las medidas correctoras y preventivas indicadas en este informe. No se prevén riesgos de otros tipos de contaminación por la actividad en la fase de explotación.
- f) Riesgos de accidentes graves y/o catástrofes. Se ha analizado la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o catástrofes. En cuanto al principal riesgo de accidente, podría estar relacionado con los incendios forestales, al encontrarse la actividad en la Zona de Alto Riesgo Jerte-Ambroz.

3.2. Ubicación del proyecto.

3.2.1. Descripción del lugar.

La parcela tiene una superficie de 5.806 m², tal y como consta en la ficha catastral. Su forma es irregular, con linderos con parcelas colindantes a excepción de parte del lindero noroeste que linda con la carretera N-110. En la parcela se da la existencia de varias edificaciones e instalaciones, según documentación gráfica que se acompaña, solo actuando sobre una de ellas, a fin de desarrollar una actividad turística. La distancia aproximada desde las edificaciones al núcleo urbano es de unos 3 km aproximadamente, al oeste del municipio. La parcela en la que se encuentra la edificación que se destinará a uso turístico es abanagrada, paisaje característico de la zona. Las edificaciones se encuentran fuera de las zonas de protección cualquier cauce y alejadas de la línea límite de edificación de la carretera N-110.

La parcela se encuentra fuera de la Red Natura 2000 y espacios incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura. No se han recogido elementos en la zona que pudiesen formar parte del catálogo de bienes protegidos de Casas del Castañar. En lo que respecta a la vegetación agrícola que caracteriza y representa al Valle del Jerte y dada la gran variedad de arbolado que tiene, destacamos en la zona próxima a nuestra parcela especialmente los olivos, vides y en mayor medida los cerezos.

3.2.2. Alternativas.

El documento ambiental ha realizado un análisis de las siguientes alternativas:

Alternativa 0. No actuación.

Alternativa 1. Plantea la nueva construcción de edificaciones en la parte más baja de la parcela, de manera que la conexión de los establos con las zonas exteriores para la práctica de la equitación como son el picadero y el espacio de doma, no quedaban bien conectados con ellos o se requerían mayores trabajos de movimientos de tierras y contención para emplazar la explanada destinada a picadero, causando, por tanto, un mayor impacto.

Alternativa 2. La segunda opción consiste en emplear la construcción existente para desarrollar la actividad de turismo rural.

Alternativa elegida. El promotor ha elegido la alternativa 2, por causar menor impacto ambiental por estar construidas ya las edificaciones.

3.3. Características del potencial impacto.

— Red Natura 2000 y Áreas Protegidas.

La actuación no se encuentra dentro de los límites de ningún espacio incluido en Red Natura 2000, informando el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas que no se prevé que pueda afectar de forma apreciable a los mismos.

— Sistema hidrológico y calidad de las aguas.

Según la Confederación Hidrográfica del Tajo la actividad proyectada la parcela se encuentra dentro de la zona de captación de la zona sensible "Embalse de Jerte-Plasencia". En cuanto a aguas superficiales, según la cartografía consultada, la zona de actuación se halla próxima al río Jerte. Las actuaciones no se asientan sobre masas de agua subterráneas.

El abastecimiento de agua se realizará mediante pozo. Al respecto la Confederación Hidrográfica del Tajo indica que consta en la información disponible en este organismo que, con fecha 11 de septiembre de 2017 se otorgó aprovechamiento de aguas del río Jerte, con destino a riego, uso ganadero y uso doméstico, dentro de la parcela 547 del polígono 4 en el término municipal de Casas del Castañar a nombre de La Hacienda de Don Rodolfo, SL.

Con respecto al saneamiento, se indica que "se cuenta con fosa séptica de filtro biológico, de poliéster reforzado con fibra de vidrio".

— Suelos.

Los impactos producidos sobre el suelo en la fase de funcionamiento serán la ocupación del mismo por las instalaciones, 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, principalmente durante la fase de obras.

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.

— Vegetación.



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 se considera un impacto sobre dicho factor poco significativo.

— Paisaje.

La principal afección negativa que se producirá sobre el paisaje será la modificación puntual de la morfología del área marcada por la actuación, especialmente la zona donde se realizarán las obras. Asimismo, el paisaje está ya alterado por las construcciones existentes.

— Calidad del aire, ruido y contaminación lumínica.

Durante la fase operativa, los efectos sobre la calidad del aire y el ruido se producirán sobre todo vinculados al tránsito de personas y vehículos. Se considera que esta afección será poco significativa, no obstante, se aplican medidas para evitarlo y/o minimizarlo.

— Patrimonio arqueológico y dominio público.

No hay constancia de que exista afección sobre el patrimonio arqueológico conocido. En todo caso, será de estricto cumplimiento la medida contemplada en el artículo 54 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, relativa a los hallazgos casuales.

— 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 de las instalaciones, considerándose que la afección ocasionada por el consumo de recurso hídrico será poco significativa. El suministro eléctrico se realizará a través de la red existente en la zona. 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 y el acceso a la misma.

— 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" en el documento ambiental, de conformidad con lo estipulado en la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En 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 sobre el medio ambiente.

a. Condiciones de carácter general.

- Deberán cumplirse todas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias descritas en el documento ambiental, en tanto no entren en contradicción con el condicionado del presente informe.
- Se informará a todo el personal implicado en 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.
- En lo referente a la prevención de incendios forestales, la instalación resultante del proyecto tendrá la consideración de Lugar Vulnerable de menor entidad, a efectos de lo previsto en el artículo 28 del Decreto 260/2014, de 2 de diciembre, por lo que la persona titular de éste tendrá la obligación de realizar medidas de autoprotección, que se encuentran definidas en la Orden de Época de Peligro vigente.
- Se notificará a la Dirección General de Sostenibilidad el inicio de los trabajos. Esta notificación se realizará un mes antes del inicio de las obras.



- Si durante la fase de construcción o explotación del proyecto se detectara la presencia de alguna especie incluida en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001; DOE n.º 30, de 13 de marzo de 2001) que pudiera verse afectada por el mismo, se estará a lo dispuesto al equipo técnico de la Dirección General de Sostenibilidad, previa comunicación de tal circunstancia.
- 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.
- Cualquier actuación ejecutada dentro de las zonas de protección de la carretera N-110 deberá contar con la previa autorización de la Administración de Carreteras del Estado.
- Al tratarse de una parcela ubicada en una zona catalogada como no urbana de la carretera N-110, en materia de limitación a la edificabilidad es de aplicación lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 37/2015 de Carreteras, donde se determina que a ambos lados de la carretera N-110 se establece la línea límite de edificación a 25 metros, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.
- No podrán generarse accesos nuevos a la carretera N-110 distintos de los ya existentes, pero a ello hay que añadir que si con el paso del tiempo se comprueba la existencia de un cambio significativo en el uso de los accesos existentes a los terrenos afectados, esta Administración de Carreteras podría adoptar las medidas legales y técnicas necesarias para evitar el menoscabo de la seguridad viaria, o el nivel de servicio de la carretera, o la generación de condicionantes perjudiciales para la adecuada explotación de ésta.
- Dada la naturaleza de las construcciones para actividades rústicas vinculadas al turismo en terrenos no urbanos, deberán llevarse a cabo -por su promotor- los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, fijándose en su caso la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa estatal vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, BOE de 18/11/2003) y en su caso, la normativa autonómica de aplicación.
- Respecto a la ubicación y construcción, se atenderá a lo establecido en la normativa urbanística, correspondiendo al Ayuntamiento de Casas del Castañar, las competencias en estas materias.
- Toda actuación que se realice en zona de policía (banda de 100 metros colindante con terrenos de dominio público hidráulico) deberá contar con la preceptiva autorización por



parte del organismo de cuenca, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Además, se indica que la zona de servidumbre (banda de 5 metros colindante con terrenos de dominio público hidráulico) deberá ser respetada, según se establece en el artículo 6 del texto refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Referente al consumo de agua, según documentación aportada por el promotor se indica que, el abastecimiento de agua se realizará a través de pozo de sondeo, para lo cual el promotor deberá disponer de un título concesional de aguas previo al empleo de las mismas, cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo. En caso de que se posea un título concesional en vigor y se pretendiese efectuar una variación de lo recogido en el mismo, dicha variación requiere también de autorización previa por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Cumplimiento de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- 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.
- En caso de que se prevea el vallado perimetral de instalaciones, deberá solicitarse atendiendo 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 cinéticos y no cinéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

b. Medidas en fase de explotación.

- Residuos. Los residuos generados en el desarrollo de la actividad deberán ser gestionados conforme a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Gestión de aguas residuales. Según la documentación aportada por el promotor, la red de saneamiento estará formada por una fosa séptica de filtro biológico. Para realizar el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, deberá obtenerse la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- La iluminación exterior se dirigirá hacia abajo y se procurará utilizar bombillas de bajo consumo, con objeto de minimizar la posible contaminación lumínica. Usar preferentemente iluminación en puntos bajos apantallados o cualquier otra fórmula que garantice la discreción paisajística nocturna.



c. Medidas de integración paisajística.

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

d. Medidas a aplicar al final de la actividad.

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

e. Programa de vigilancia y seguimiento ambiental.

- La actividad será sometida a inspección, vigilancia y control a efectos de comprobar que se realice según las condiciones recogidas en este informe, a fin de analizar, determinar y asegurar la eficacia de las medidas establecidas, así como de verificar la exactitud y corrección de la evaluación ambiental realizada.



- El promotor deberá realizar una labor de seguimiento ambiental de la actividad, en la que se verificará la adecuada aplicación de las medidas incluidas en el informe de impacto ambiental.
- Cualquier incidencia ambiental destacada deberá ser comunicada a la autoridad ambiental a la mayor brevedad posible, emitiendo un informe con la descripción de la misma, de las medidas correctoras aplicadas y de los resultados finales observados.
- En base a la vigilancia ambiental practicada a la actividad 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 subsección 2.ª de la sección 2.ª del capítulo VII del título I, tras el análisis realizado con los criterios del anexo X de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que no es previsible que el proyecto de legalización del uso y actividad para alojamientos turísticos, 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 76.6 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, 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 de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Sostenible (<http://extremambiente.juntaex.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, 29 de julio de 2024.

El Director General de Sostenibilidad,
GERMÁN PUEBLA OVANDO

• • •

