

RESOLUCIÓN de 9 de enero de 2025, de la Dirección General de Sostenibilidad, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto de rehabilitación de edificio para 4 apartamentos turísticos, cuyo promotor es Miguel Ángel López Díaz, en el término municipal de Losar de la Vera (Cáceres). Expte.: IA22/1181. (2025060096)

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en su artículo 7.2 prevé los proyectos que deben ser sometidos a evaluación de impacto ambiental simplificada por el órgano ambiental a los efectos de determinar que el proyecto no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, o bien, que es preciso su sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria, regulado en la sección 1.^a del capítulo II, del título II, de la ley, por tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El proyecto de rehabilitación de edificio para 4 apartamentos turísticos, a ubicar en las parcelas 435, 612, 613 y 616 del polígono 12 del término municipal de Losar de la Vera, se encuentra incluido en el apartado I) del grupo 9, del anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El promotor del proyecto es Miguel Ángel López 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 la rehabilitación de un edificio agrícola (antiguo secadero de tabaco) para llevar a cabo cuatro apartamentos turísticos, a ubicar en las parcelas 435, 612, 613 y 616 del polígono 12 del término municipal de Losar de la Vera. El proyecto estará conformado por:

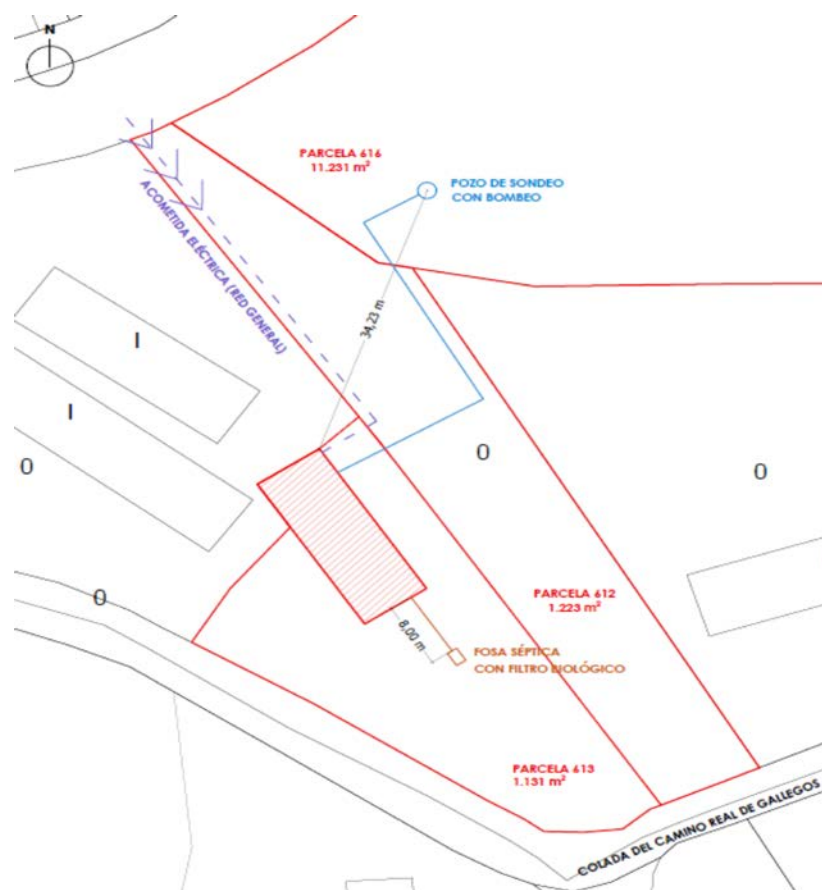
- Apartamento 1. Edificio de dos plantas, con una superficie construida de 46,40 m², distribuidos en planta baja (28,96 m²) conformada por salón-cocina y escalera y en planta primera (17,44 m²) conformada por dormitorio, baño y escalera.
- Apartamento 2. Edificio de dos plantas, con una superficie construida de 109,20 m², distribuidos en planta baja (54,60 m²) conformada por salón-cocina, baño, despensa y escalera y en planta primera (54,60 m²) conformada por tres dormitorios, baño, distribuidor y escalera.

- Apartamento 3. Edificio de dos plantas, con una superficie construida de 109,20 m², distribuidos en planta baja (54,60 m²) conformada por salón-cocina, baño, dormitorio, despensa y escalera y en planta primera (54,60 m²) conformada por dos dormitorios, dos baños, distribuidor y escalera.
- Apartamento 4. Edificio de dos plantas, con una superficie construida de 46,40 m², distribuidos en planta baja (28,96 m²) conformada por salón-cocina y escalera y en planta primera (17,44 m²) conformada por dormitorio, baño y escalera.

La superficie total construida del proyecto es de 311,20 m².

El abastecimiento de aguas se realizará desde pozo de sondeo, mientras que el abastecimiento eléctrico se realizará desde la red general. En cuanto al saneamiento, se proyecta la instalación de una fosa séptica con filtro biológico.

En el documento ambiental se indica que no se realizarán talas de arbolado.



Fuente. Documento ambiental



2. Tramitación y consultas.

El promotor presenta ante la Dirección General de Sostenibilidad la solicitud de evaluación de impacto ambiental simplificada junto al documento ambiental del proyecto para su sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Dirección General de Sostenibilidad ha realizado consultas a las Administraciones Públicas afectadas y las personas interesadas que se relacionan en la tabla adjunta. Se han señalado con una "X" aquellas Administraciones Públicas y personas interesadas que han emitido respuesta.

Relación de consultados	Respuestas recibidas
Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas	X
Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural	X
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio	X
Dirección General de Turismo	-
Servicio de Regadíos	X
Servicio de Infraestructuras del Medio Rural	X
Servicio de Prevención y Extinción de Incendios Forestales	X
Confederación Hidrográfica del Tajo	X
Ayuntamiento de Losar de la Vera	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, se localiza fuera de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura (Red Natura 2000 y Red de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura). Este órgano no tiene constancia de que haya valores en esta parcela (valores naturales reconocidos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad). Informa favorablemente la actividad solicitada, ya que no es susceptible de afectar de forma apreciable, a los lugares incluidos en la Red Natura 2000, siempre que se cumplan las medidas indicadas.
- La Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural indica que 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 art. 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, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería de Cultura".
- El Servicio de Urbanismo de la entonces Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio informa que en el término municipal de Losar de la Vera se encuentran actualmente vigentes las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por Resolución de 25 de enero de 1994, de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, publicado en el DOE n.º 84 de 21 de julio de 1994. 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 Losar de la Vera realizar el control de 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 ha sido posible comprobar que se encuentra en tramitación el procedimiento de 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, expediente administrativo con referencia 2022/117/CC, pendiente en estos momentos de la emisión de los informes previos a su resolución. Si como consecuencia del resultado del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, el informe de impacto ambiental determina que el proyecto tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y debe someterse a evaluación de impacto ambiental ordinaria, la Dirección General de Sostenibilidad notificará este pronunciamiento a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, con la finalidad de continuar con el procedimiento de calificación rústica y de emitir un informe urbanístico ajustado a lo previsto en el artículo 71.3 de la Ley 16/2015.

- El Servicio de Ordenación del Territorio de la entonces Dirección General de Urbanismo, y Ordenación del Territorio, informa que la iniciativa que nos ocupa se ubica en el término municipal de Losar de la Vera, cuyo planeamiento municipal vigente, fue aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Territorial de la Vera (PTLV). Tras la entrada en vigor de la modificación n.º 2 del PTLV, las determinaciones del plan territorial afectan al término municipal que nos ocupa. La rehabilitación de apartamentos turísticos no la podemos encuadrar en ninguno de los regímenes de usos del artículo 54 del PTLV, puesto que en el ámbito de suelo urbanizable donde se ubican dichos apartamentos turísticos no hay regulación por parte del PTLV.

Del mismo modo, no exige el PTLV el cumplimiento de parámetros específicos para este tipo de proyectos, debiéndose regir por lo estipulado en la legislación urbanística en vigor, además debe verterse las aguas residuales a fosa séptica tal como se afirma en proyecto.

Finalmente, no hay afectación a zonas con Carencia de Protección establecidas tras la modificación n.º 2 del PTLV como medida correctora en su trámite ambiental.

Se emite informe favorable, para la rehabilitación de apartamentos que nos ocupa, en relación a la compatibilidad con el PTLV.

- El Servicio de Regadíos informa que las parcelas afectadas por el proyecto objeto de este Informe, no estarían incluidas en una de las Zonas Regables de Extremadura declaradas de Interés General de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de la Nación o Singulares, no siendo, por tanto, de aplicación, la siguiente normativa, Ley de Reforma y Desarrollo Agrario aprobada por Decreto 118/1973, de 12 de enero, de 1973, Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, Decreto 141/2021, de 21 de diciembre, por el que se regulan los usos y actividades compatibles y complementarios con el regadío en zonas regables de Extremadura declaradas de interés general de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de la Nación o Singulares, a efectos de Zonas Regables Oficiales, siendo así que este Servicio no se considera órgano gestor de intereses públicos existentes en la zona, por lo que no compete al mismo pronunciamiento alguno.

El promotor se acoge al apartado j) del artículo 3.1 del Decreto 141/2021 mencionado, y sostiene que la actividad, no estando relacionada directamente con la actividad agraria de regadío, no ocuparía más de 5000 m² y la superficie restante dedicada a regadío sería superior a la unidad mínima de cultivo. A este respecto, se indica que dada la conformación geométrica de la parcela en la que se ubica el edificio se considera que se dejaría de regar la superficie de toda la parcela 613 que es de 1.131 m², por lo

que permanecería en riego 14.430 m², que es superior a la unidad mínima de cultivo establecida para Losar de la Vera en el Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura. También se manifiesta que las parcelas 612, 613 y 616 pertenecen a la Comunidad de Regantes de "El Robledo", y no a la Comunidad de Regantes de la Margen Derecha del Rosarito.

- El entonces Servicio de Infraestructuras del Medio Rural informa que atendiendo al Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Losar de la Vera aprobado por Orden Ministerial 24/02/1954 (DOE 07/03/1954), el proyecto de rehabilitación de edificio para 4 apartamentos turísticos, a ubicar en las parcelas 435, 612, 613 y 616 del polígono 12 del término municipal de Losar de la Vera, no afecta al dominio de Vías Pecuarias. La parcela donde se ubica el edificio a rehabilitar es colindante a la Colada del Camino Real de Gallegos, que no se verá afectada por esta propuesta de rehabilitación, al no invadir la construcción la misma. Cualquier actuación en terrenos de vías pecuarias, deberá contar con la correspondiente autorización de esta Secretaría General, atendiendo a lo dispuesto en artículo 226 de la Ley 6/2015, Agraria de Extremadura, de 24 de marzo de 2015 (DOE 26/03/2015), y a lo dispuesto en el Decreto 65/2022 de 8 de Junio del 2022 (DOE 14/06/2022) que regula las ocupaciones temporales, las autorizaciones para el acondicionamiento, mantenimiento y mejora, y el tránsito de ciclomotores y vehículos a motor, de carácter no agrícola, en las vías pecuarias.

- El Servicio de Prevención y Extinción de Incendios Forestales informa:

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.

Zonificación. Las parcelas 435, 612, 613 y 616 del polígono 12, del término municipal de Losar de la Vera, se encuentran en la Zona de Alto Riesgo Vera-Tiétar, en materia de prevención de incendios forestales.

Medidas preventivas en edificaciones aisladas fuera de casco urbano. Uno de los aspectos que más pueden modificar el desarrollo de la extinción de los incendios forestales es la presencia de bienes no forestales y personas en el entorno forestal. Esto implica una priorización de medios atendiendo a este tipo de ubicaciones mientras que existe una merma en el incendio forestal propiamente dicho.

Para este tipo de infraestructuras la legislación autonómica establece las medidas preventivas en este tipo de situaciones: Medidas de Autoprotección o Autodefensa: Se registrarán según Artículo 11. Medidas de Autoprotección o Autodefensa frente a incendios forestales de la Orden de 9 de octubre de 2020 (DOE 14 de octubre de 2020), y por las que se establecen las Medidas de Autodefensa que tienen como objeto la ejecución de medidas preventivas sobre lugares vulnerables o susceptibles no sujetos a Memoria Técnica, sin perjuicio de su normativa sectorial de aplicación.

En el Registro de Áreas Incendiadas (RAI), no hay registro de incendios en los últimos 30 años en las parcelas de referencia.

- La Confederación Hidrográfica del Tajo informa que, en lo referente a zonas protegidas, las parcelas se encuentran en el área de captación de la zona sensible “Embalse de Torrejón-Tiétar-ESCM550” y en la zona de influencia de la zona protegida por abastecimiento de aguas superficiales “ES030ZCCM0000000415”. En cuanto a aguas superficiales, según la cartografía consultada (visor cartográfico de la Confederación Hidrográfica del Tajo: <http://visor.chtajo.es/VisorCHT/>), las parcelas no se encuentran próximas de aguas superficiales.

No obstante, a pesar de que las actuaciones no se localicen en las cercanías de las aguas superficiales, se significa que han de ser protegidas, en cualquier caso. Por lo tanto, se significa que en la puesta en práctica de las actuaciones contempladas en el proyecto deberán tenerse en cuenta las consideraciones expuestas en este informe, para evitar cualquier actuación que de forma indirecta pudiera afectar negativamente a las aguas superficiales, así como al resto del dominio público hidráulico de forma directa o indirecta.

En relación a las aguas subterráneas, la parcela asienta sobre la masa de agua subterránea “TIÉTAR - ES030MSBT030.022”.

En cuanto a los aprovechamientos de agua, en la documentación aportada se indica que se efectuará mediante el empleo de un pozo existente en la finca. Al respecto, se indica que para realizar el abastecimiento de aguas directamente del dominio público hidráulico (aguas superficiales y/o subterráneas), deberá disponer de un título concesional de

aguas previo al empleo de las mismas, cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación y es a quién también deberá solicitarse. Una vez realizada la solicitud, antes de su otorgamiento por parte de este Organismo, se valorará si los recursos existentes son compatibles con el Plan Hidrológico del Tajo en función de la actividad que se pretende desarrollar y del caudal que se solicita. Por lo tanto, será en ese momento en el cual la Confederación Hidrográfica del Tajo se pronuncie acerca de este extremo. Por último, se realiza la siguiente aclaración por si fuese el caso, si se posee un título concesional en vigor y se pretendiese efectuar una variación de lo recogido en el mismo (como por ejemplo: empleo de mayores volúmenes/caudales que los autorizados, uso no recogido en la autorización, empleo de captación no recogida en la autorización, o cualquier otra cuestión que incumpla lo expresado en el título), se indica que dicha variación requiere de autorización previa por parte de este organismo, y es también a éste a quién deberá solicitarse (mediante una solicitud de modificación de las características o mediante una solicitud de un nuevo título concesional).

En lo referente a saneamientos y vertidos, según se indica en la documentación, se proyecta la instalación de una fosa séptica con filtro biológico...". En consecuencia, este Organismo indica que se va a producir vertido, ya que, a tenor de lo dispuesto en la legislación vigente se consideran vertidos los que se realicen directa o indirectamente en las aguas continentales, así como en el resto del dominio público hidráulico, cualquiera que sea el procedimiento o técnica utilizada. Debido pues a la ocurrencia del vertido, se indica ahora 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.

Hechos los anteriores comentarios introductorios en materia de vertidos, se continua al respecto con 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: realizar la Solicitud y Declaración General (o simplificada, en su caso) de Vertido a este Organismo, en donde según sea el caso se deberá proceder en consecuencia y acompañar con la documentación pertinente correspondiente, a tenor de lo dispuesto en la legislación vigente, para la obtención de la autorización de vertido. En el caso de que se posea una autorización de vertidos, se indica que el vertido que se pretende dar en la actualidad y en el futuro deberá ajustarse a lo dispuesto en la autorización (o si no se deberá proceder a realizar una revisión de la autorización del vertido vigente, y en función de cómo se resuelva ésta podrá autorizarse o no la modificación pretendida del vertido vigente).

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.

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.

Por último, se indica que la reutilización de las aguas procedentes de un aprovechamiento requerirá concesión administrativa tal como establecen los artículos 59.1 y 109 del TRLA. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

En lo que respecta al vallado en la instalación, se indica que en el supuesto de que este discurra por cauces y sus zonas de policía, deberá contar con la correspondiente autorización por parte de este organismo.

En relación al posible empleo de combustibles, 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):

- 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 lo que respecta a pozos y sondeos, 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 a los que están en uso y 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.

- El Ayuntamiento de Losar de la Vera informa que no se aprecian efectos significativos del proyecto sobre el medio ambiente.

3. Análisis de expediente.

Una vez analizada la documentación que obra en el expediente, y considerando las respuestas recibidas a las consultas practicadas, se realiza el siguiente análisis para determinar la necesidad de sometimiento del proyecto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria previsto en la sección 1.^a del capítulo II, del título II, según los criterios del anexo III, de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

3.1 Características del proyecto.

- a) El tamaño del proyecto. El presente proyecto tiene por objeto la rehabilitación de un edificio agrícola (antiguo secadero de tabaco) para llevar a cabo cuatro apartamentos turísticos, a ubicar en las parcelas 435, 612, 613 y 616 del polígono 12 del término municipal de Losar de la Vera. El proyecto estará conformado por apartamento 1 (46,40 m² superficie construida), apartamento 2. (109,20 m² superficie construida), apartamento 3 (109,20 m² superficie construida) y apartamento 4 (46,40 m² superficie construida). La superficie total construida del proyecto es de 311,20 m².
- b) La acumulación con otros proyectos. Las parcelas 435, 612, 613 y 616 del polígono 12 del término municipal de Losar de la Vera, no cuentan 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, que será ocupado por las edificaciones proyectadas. Otro recurso natural utilizado será el agua utilizada por los usuarios de los apartamentos y la limpieza de éstos.
- d) La generación de residuos. Durante la fase de construcción, la generación de residuos provendrá principalmente a la realización de zanjas y residuos de la construcción y demolición, etc. Durante la fase de explotación, se generarán residuos asimilables a urbanos, y aguas residuales urbanas.
- e) Contaminación y otros inconvenientes. Durante la fase de construcción del proyecto puede verse afectada la calidad del aire por la emisión de partículas de polvo y emisio-

nes gaseosas a la atmósfera y generación de ruido, producidos por el funcionamiento de la maquinaria, que debido al tipo de actividad y tamaño del proyecto no será significativo. También 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 contaminación por el tipo de actividad en la fase de explotación.

- f) Riesgos de accidentes graves y/o catástrofes. Por la propia naturaleza de la actividad proyectada, se concluye que el proyecto no supone incremento de riesgos de accidentes graves y catástrofes sobre los factores ambientales analizados en el documento ambiental.

3.2 Ubicación del proyecto.

3.2.1 Descripción del lugar.

Las parcelas 435, 612, 613 y 616 del polígono 12 del término municipal de Losar de la Vera no se encuentran incluidas dentro la Red de Áreas Protegidas de Extremadura. El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas indica que no tiene constancia de que haya valores naturales reconocidos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Se tratan principalmente de terrenos agrícolas de regadíos.

El edificio agrícola (antiguo secadero de tabaco) que se pretende rehabilitar para 4 apartamentos turísticos se ubica concretamente en la parcela 613 del polígono 12 del término municipal de Losar de la Vera.

El Servicio de Regadíos indica que dada la conformación geométrica de la parcela en la que se ubica el edificio se considera que se dejaría de regar la superficie de toda la parcela 613 que es de 1.131 m², por lo que permanecería en riego 14.430 m², que es superior a la unidad mínima de cultivo establecida para Losar de la Vera en el Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura. Asimismo, las parcelas 612, 613 y 616 pertenecen a la Comunidad de Regantes de "El Robledo", y no a la Comunidad de Regantes de la Margen Derecha del Rosarito. Por tanto, el Servicio de Regadíos informa que las parcelas afectadas por el proyecto objeto de este Informe, no estarían incluidas en una de las Zonas Regables de Extremadura declaradas de Interés General de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de la Nación o Singulares, no siendo, por tanto, de aplicación, la siguiente normativa, Ley de Reforma y Desarrollo Agrario aprobada por Decreto 118/1973, de 12 de enero de 1973, Ley 6/2015, de 24 de marzo,

Agraria de Extremadura, Decreto 141/2021, de 21 de diciembre, por el que se regulan los usos y actividades compatibles y complementarios con el regadío en zonas regables de Extremadura declaradas de interés general de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de la Nación o Singulares, a efectos de Zonas Regables Oficiales.

La parcela donde se ubica el edificio a rehabilitar es colindante a la Colada del Camino Real de Gallegos, que no se verá afectada por esta propuesta de rehabilitación, al no invadir la construcción la misma.

El ámbito de aplicación del proyecto se encuentra en la Zona de Alto Riesgo Vera-Tiétar, en materia de prevención de incendios forestales. En el Registro de Áreas Incendiadas (RAI), no hay registro de incendios en los últimos 30 años en las parcelas de referencia.

Las parcelas no se encuentran próximas de aguas superficiales, no obstante, en relación a las aguas subterráneas, la parcela asienta sobre la masa de agua subterránea "Tiétar - ES030MSBT030.022". Asimismo, las parcelas se encuentran en el área de captación de la zona sensible "Embalse de Torrejón-Tiétar-ESCM550" y en la zona de influencia de la zona protegida por abastecimiento de aguas superficiales "ES030ZCCM0000000415".

En el ámbito de aplicación del proyecto no existe patrimonio arqueológico conocido.

3.2.2 Alternativas.

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

- Alternativa 0. No llevar a cabo la actuación.
- Alternativa 1. Rehabilitación del edificio existente en la parcela 613 del polígono 12 del término municipal de Losar de la Vera.
- Alternativa 2. Realización de un complejo turístico de cabañas diseminadas en la parcela 616 del polígono 12 del término municipal de Losar de la Vera, al tratarse de un terreno libre de edificación, sin pendientes y con buen acceso a la carretera

Alternativa elegida. El promotor ha optado por la alternativa 1, ya que no afectaría a la vegetación existente, puesto que se trata de un edificio existente y se produciría una mejoría paisajística y visual, al rehabilitar un local agrícola que se encuentra en mal estado. Además, si se llevase a cabo un complejo turístico en otra de las parcelas indicadas, para cumplir con la edificabilidad máxima permitida urbanísticamente habría que demoler el local agrícola existente, generando más residuos y más huella constructiva.

3.3 Características del potencial impacto.

– Red Natura 2000 y Áreas Protegidas.

El presente proyecto no se encuentra incluido dentro la Red de Áreas Protegidas de Extremadura. El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, informa favorablemente la actividad solicitada, ya que no es susceptible de afectar de forma apreciable, a los lugares incluidos en la Red Natura 2000, siempre que se cumplan las medidas indicadas.

– Sistema hidrológico y calidad de las aguas.

Según la Confederación Hidrográfica del Tajo, en lo referente a zonas protegidas, las parcelas se encuentran dentro del área de captación de la zona sensible "Embalse de Torrejón - Tiétar-ESCM550" y en la zona de influencia de la zona protegida por abastecimiento de aguas superficiales "ES030ZCCM000000415". A pesar de que las actuaciones no se localicen en las cercanías de las aguas superficiales, se significa que han de ser protegidas, en cualquier caso. Por lo tanto, se significa que en la puesta en práctica de las actuaciones contempladas en el proyecto deberán tenerse en cuenta las consideraciones expuestas en el informe del Organismo de cuenca, para evitar cualquier actuación que de forma indirecta pudiera afectar negativamente a las aguas superficiales, así como al resto del dominio público hidráulico de forma directa o indirecta. En relación a las aguas subterráneas, la parcela asienta sobre la masa de agua subterránea "Tiétar - ES030MSBT030.022".

En cuanto al abastecimiento de aguas, se realizará mediante un pozo de sondeo, indicando la Confederación Hidrográfica del Tajo que, para realizar el abastecimiento de aguas directamente del dominio público hidráulico (aguas superficiales y/o subterráneas), deberá disponer de un título concesional de aguas previo al empleo de las mismas, cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación y es a quién también deberá solicitarse. Una vez realizada la solicitud, antes de su otorgamiento por parte de este Organismo, se valorará si los recursos existentes son compatibles con el Plan Hidrológico del Tajo en función de la actividad que se pretende desarrollar y del caudal que se solicita. Por lo tanto, será en ese momento en el cual la Confederación Hidrográfica del Tajo se pronuncie acerca de este extremo. Si fuese el caso, si se posee un título concesional en vigor y se pretendiese efectuar una variación de lo recogido en el mismo (como por ejemplo: empleo de mayores volúmenes/caudales que los autorizados, uso no recogido en la autorización, empleo de captación no recogida en la autorización, o cualquier otra cuestión que incumpla lo expresado en el título), se indica que dicha variación requiere de autorización previa por parte de este organismo, y es también a éste a quién deberá solicitarse (mediante una solicitud de modificación de las características o mediante una solicitud de un nuevo título concesional).

En lo referente al sistema de saneamiento de aguas residuales, según la documentación "se proyecta la instalación de una fosa séptica de filtro biológico...", indicando el organismo de cuenca que se va a producir vertido, ya que, a tenor de lo dispuesto en la legislación vigente se consideran vertidos los que se realicen directa o indirectamente en las aguas continentales, así como en el resto del dominio público hidráulico, cualquiera que sea el procedimiento o técnica utilizada. 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.

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

— Suelos.

El impacto principal del proyecto sobre este factor en la fase de construcción, será el ocasionado por los movimientos de tierra llevados a cabo, que para el presente proyecto serán mínimos (principalmente realización de zanjas). Los impactos producidos sobre el suelo en la fase de funcionamiento serán la ocupación del mismo por las construcciones e 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 y la contaminación lumínica.

El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas indica que no tiene constancia de que haya valores naturales reconocidos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, por lo que se considera que el proyecto genera un impacto poco significativo sobre la fauna.

— Vegetación.

El ámbito de aplicación se trata principalmente de terrenos agrícolas de regadíos, carentes de arbolado.

El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas indica que no tiene constancia de que haya valores naturales reconocidos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, por lo que se considera que el proyecto genera un impacto poco significativo sobre la vegetación.

— 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 la presencia de la construcción existente. Se considera un impacto paisajístico compatible, no obstante, se establecerán las medidas necesarias para que sea poco significativo.

— Calidad del aire, ruido y contaminación lumínica.

Sobre la calidad del aire y el ruido, el mayor impacto se producirá durante la fase de construcción, por la maquinaria, movimientos de tierras y acciones constructivas, que desaparecerá cuando concluyan las obras. Durante la fase operativa, se producirá este tipo de afección sobre todo vinculada al tránsito y alojamiento de personas. Se considera que esta afección será poco significativa, no obstante, se aplican medidas para evitarlo y/o minimizarlo.

— Patrimonio arqueológico y dominio público.

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 art. 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, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería de Cultura".

Atendiendo al Proyecto de clasificación de vías pecuarias del término municipal de Losar de la Vera aprobado por Orden Ministerial 24/02/1954 (DOE 07/03/1954), el proyecto no afecta al dominio de vías pecuarias. La parcela donde se ubica el edificio a rehabilitar es colindante a la Colada del Camino Real de Gallegos, que no se verá afectada por esta propuesta de rehabilitación, al no invadir la construcción la misma.

– 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 los apartamentos y la limpieza de éstos. 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.

El promotor incluye el apartado “Vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o catástrofes” en el documento ambiental, de conformidad con lo estipulado en la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, concluyendo:

- Inundación. Poca posibilidad de inundaciones debido a la orografía y cauces cercanos. Probabilidad baja, vulnerabilidad baja y perjuicio medio. Impacto compatible.
- Tormenta. Alta posibilidad de tormenta, en épocas estivales. Probabilidad alta, vulnerabilidad baja y perjuicio medio. Impacto compatible.
- Incendio. No existen grandes masas forestales cercanas. Existencia de pastos, matorrales y cultivos. Probabilidad media, vulnerabilidad media y perjuicio medio. Impacto tolerable.
- Corrimientos de tierra. Poca posibilidad de corrimientos de tierras debido a la orografía y tipo de terreno. Probabilidad baja, vulnerabilidad media y perjuicio medio. Impacto despreciable.
- Sequía. Probabilidad media, vulnerabilidad baja y perjuicio baja. Impacto compatible.

- Desprendimientos. Poca posibilidad de desprendimientos debido a la orografía y tipo de terreno. Probabilidad baja, vulnerabilidad media y perjuicio medio. Impacto despreciable.
- Terremoto. Poca posibilidad de terremotos debido a la actividad sísmica de la zona. Probabilidad baja, vulnerabilidad media y perjuicio medio. Impacto despreciable.
- Tornado. Nula posibilidad de tornados debido a las características de la climatología. Probabilidad nula, vulnerabilidad alta y perjuicio medio. Impacto despreciable.
- Erupción volcánica. Nula posibilidad de erupciones volcánicas debido a la actividad volcánica de la zona. Probabilidad nula, vulnerabilidad alta y perjuicio alto. Impacto despreciable.
- Tsunami. Nula posibilidad de tsunami debido a la localización geográfica. Probabilidad nula, vulnerabilidad alta y perjuicio alto. Impacto despreciable.

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.



- 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.
- 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 realización de las actividades se detectara la presencia de alguna especie incluida en el Catálogo de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001; DOE n.º 30, de 13 de marzo de 2001) que pudiera verse afectada por las mismas, se paralizará inmediatamente la actividad y se estará a lo dispuesto por el personal de la Dirección General de Sostenibilidad, 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.
- 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 Losar de la Vera, las competencias en estas materias.
- En cuanto al abastecimiento de aguas, se realizará mediante un pozo de sondeo, indicando la Confederación Hidrográfica del Tajo que, para realizar el abastecimiento desde dicho pozo, es necesario que el promotor solicite al Organismo de cuenca el correspondiente título concesional mediante una solicitud de aprovechamientos de aguas. Una vez realizada la solicitud, antes de su otorgamiento por parte de dicho Organismo, valorará si los recursos existentes son compatibles con el Plan Hidrológico del Tajo en función de la actividad que se pretende desarrollar y del caudal que se solicita. Por lo tanto, será en ese momento en el cual la Confederación Hidrográfica del Tajo se pronuncie acerca de este extremo. Si fuese el caso, si se posee un título concesional en vigor y se pretendiese efectuar una variación de lo recogido en el mismo (como por ejemplo: empleo de mayores volúmenes/caudales que los autorizados, uso no recogido en la autorización, empleo de captación no recogida en la autorización, o cualquier otra cuestión que incumpla lo expresado en el título), se indica que dicha variación requiere de autorización previa por parte del Organismo de cuenca, y es también a éste a quién deberá solicitarse (mediante una solicitud de modificación de las características o mediante una solicitud de un nuevo título concesional).
- 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 realizarse teniendo en cuenta no sólo criterios de seguridad sino también ambientales, y 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 cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Cualquier actuación en terrenos de vías pecuarias, deberá contar con la correspondiente autorización de la Consejería competente en materia de vías pecuarias, atendiendo a lo dispuesto en artículo 226 de la Ley 6/2015, Agraria de Extremadura, de 24 de marzo de 2015 (DOE 26/03/2015), y a lo dispuesto en el Decreto 65/2022 de 8 de Junio del 2022 (DOE 14/06/2022) que regula las ocupaciones temporales, las autorizaciones para el acondicionamiento, mantenimiento y mejora, y el tránsito de ciclomotores y vehículos a motor, de carácter no agrícola, en las vías pecuarias.

b. Medidas en fase de construcción.

- Los movimientos de tierras serán los mínimos imprescindibles. Se ejecutarán las medidas necesarias para conseguir la integración paisajística de todas las actuaciones.
- Se utilizarán los accesos existentes para la realización de los trabajos, minimizando la entrada de máquinas o vehículos de transporte de materiales en los lugares naturales, así como establecer en ellos los parques de maquinaria o material de rechazo y acopios.
- Se procederá a la restitución morfológica y descompactación de los terrenos afectados por las obras y explanaciones previstas, principalmente mediante el aporte de tierra vegetal, previamente apartada y acopiada en las fases iniciales de obra.
- No se acumularán tierras, escombros, ni cualquier otro material de obra o residuo interfiriendo en la red natural de drenaje, para evitar su arrastre al lecho de un cauce en el caso de lluvia o escorrentía superficial.
- Mantener la vegetación natural en las lindes de la parcela para alimento y refugio de biodiversidad. Se recomienda incrementar su superficie con setos vegetales y bandas florales permanentes en el perímetro de las parcelas agrícolas u otras zonas no utilizadas.

- Se pondrán en marcha cuantas medidas sean necesarias para evitar la erosión y la pérdida de suelo fértil. Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, se asegurará la estabilidad de los taludes reduciendo sus pendientes, y deberá existir una planificación de los drenajes de las aguas pluviales y escorrentías.
- La eliminación de los restos se realizará preferentemente con desbrozadora de martillo o de cadena, con lo que quedarán incorporados a los márgenes del camino, fuera de las cunetas, con un tamaño inferior a 3 cm. No procediendo a la quema de la vegetación ya que esta práctica, además de la destrucción de un lugar de refugio y alimento de fauna, provoca procesos de erosión y pérdida de fertilidad del suelo.
- Tras las obras, retirar los residuos no biodegradables generados, los cuales serán gestionados según las disposiciones establecidas en la Ley 7/2022, de 28 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. Cuando estos supongan riesgos para la propagación de incendios, deberán ser eliminados en la misma campaña, no dejando combustible en la época de riesgos de incendios marcada en la orden anual del Plan INFOEX.
- No podrán verse afectados los elementos estructurales del paisaje agrario de interés para la biodiversidad (linderos de piedra y de vegetación, muros de piedra, majanos, regatos, fuentes, pilones, charcas, afloramientos rocosos, etc.), realizando su reposición al estado inicial en el caso de afección y guardando la concordancia absoluta con la consecución del tramo existente utilizando materiales de la zona y dimensiones y características similares.
- No se emplearán herbicidas en las labores de limpieza de la vegetación por el alto riesgo de contaminación de las aguas públicas, el daño a las poblaciones animales silvestres y la propagación de especies invasoras (*Conyza* sp.).
- 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. En todo caso se cumplirá la normativa relativa a residuos.
- Los residuos de construcción y demolición (RCD) que se generen durante la ejecución del proyecto, se deberán separar adecuadamente y entregar a una planta de reciclaje autorizada para su tratamiento, cumpliendo en todo caso lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y en el Decreto 20/2011, de 25 de febrero, por el que se establece el régimen jurídico de la producción, posesión y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Extremadura.



- Se deberá adoptar la medida correctora, contemplada en el art. 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, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería de Cultura, Turismo, Jóvenes y Deportes”.
- En las revegetaciones no se podrán emplear especies introducidas y/o potencialmente invasoras, con el objetivo de evitar riesgos en relación a invasiones biológicas. Se tendrá en cuenta que las plantas no sean ninguna de las contempladas en el Real Decreto 630/2013 por el que se regula el catálogo español de especies exóticas invasoras.

c. Medidas en fase de explotación.

- Residuos. Los residuos generados en el desarrollo de la actividad deberán ser gestionados conforme a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Gestión de aguas residuales. En lo referente al sistema de saneamiento de aguas residuales, se proyecta la instalación de una fosa séptica de filtro biológico...”, indicando el Organismo de cuenca que se va a producir vertido, ya que, a tenor de lo dispuesto en la legislación vigente se consideran vertidos los que se realicen directa o indirectamente en las aguas continentales, así como en el resto del dominio público hidráulico, cualquiera que sea el procedimiento o técnica utilizada. 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 la 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 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.

Asimismo, se indica que la reutilización de las aguas procedentes de un aprovechamiento requerirá concesión administrativa tal como establecen los artículos 59.1 y 109 del TRLA. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

- Al objeto de reducir la situación especialmente desfavorable frente a un incendio forestal, se deberá llevar a cabo la reducción o eliminación de la vegetación inflamable en el entorno de las instalaciones, equipamientos y edificaciones, con una distancia mínima de la vegetación a las edificaciones de 3 m (en suelo y vuelo), siendo muy importante el mantenimiento anual de dichas medidas de prevención, y disponer de rutas de evacuación alternativas al acceso principal u opciones de confinamiento seguro. Además, se recomienda que, la vegetación que se introduzca en la parcela no sea de alta inflamabilidad, como la del género *Cupressus* y *Pinus*. Las zonas de aparcamiento deben de estar en suelo mineral, con un perímetro de 3 metros a cualquier vegetación. No obstaculizar los caminos y entradas. El mobiliario exterior, se debe evitar que sea de materiales inflamables.
- La iluminación exterior se dirigirá hacia abajo y se procurará utilizar bombillas de bajo consumo, con objeto de minimizar la posible contaminación lumínica derivada y las molestias a la fauna silvestre del entorno.

d. 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.

e. 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.

f. 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 sección 2.^a del capítulo II del título II, tras el análisis realizado con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que no es previsible que el proyecto de rehabilitación de edificio para 4 apartamentos 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 47.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de autorización del proyecto.



El informe de impacto ambiental será objeto de publicación en el Diario Oficial de Extremadura y en la página web de la Consejería 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, 9 de enero de 2025.

El Director General de Sostenibilidad,
GERMÁN PUEBLA OVANDO

