

RESOLUCIÓN de 14 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Sostenibilidad, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto de ampliación de casa rural cuya promotora es La Fontana de Cheles, SL, en el término municipal de Cheles. Expte.: IA24/1527. (2025064139)

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 ampliación de casa rural, a ubicar en el polígono 8, parcela 31 del término municipal de Cheles, 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.

La promotora del proyecto es La Fontana de Cheles, SL, con CIF B06411474.

Es órgano competente para la formulación del informe de impacto ambiental relativa 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 proyecto abarca las construcciones e instalaciones necesarias para la implantación de la ampliación de una casa rural ubicada en la parcela 31 del polígono 8, compuesta por:

- Edificación existente para casa rural dotada de cuatro habitaciones, dos baños, salón-cocina-comedor y porche.
- Piscina de 4,50 x 9,00 m existente.
- Edificación a legalizar dotada de salón-cocina-comedor, dos habitaciones, dos baños, almacén y cuarto de instalaciones.

- Zona para aparcamiento de coches (sin pavimentar).
- Nueva edificación tipo chozo dotada de dos habitaciones, dos baños, salón-cocina-comedor y porche.
- Nueva piscina de 4,50 x 9,00 m.
- Nueva zona de pérgola con aseo y almacén junto a nueva piscina.

Además de la parcela 31 del polígono 8 se vinculará a la calificación una zona de 1.586 m² correspondiente a la parcela 33 del polígono 8 con el fin de cumplir con las separaciones a linderos establecidas por la normativa, contando la parcela en total con una superficie de 29.079 m².

El acceso a la parcela se realiza a través de un camino rural denominado "Camino de las Cuevas" y por "Camino de la Molinosa". El suministro de agua potable se realizará desde un depósito elevado que se abastecerá desde un pozo de sondeo. Con respecto al saneamiento existe una fosa séptica que recoge las aguas residuales de la casa rural, para el chozo se construirá una fosa de las mismas características que la existente. Estas fosas se ubican alejadas de la edificación y son prefabricadas de polietileno con una capacidad de 3.000 litros. Periódicamente serán vaciadas por empresa autorizada.



Fuente: Documento Ambiental

2. Tramitación y consultas.

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

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 con fecha 28 de abril de 2025 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, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana	X
Dirección General de Turismo	-
Dirección General de Prevención y Extinción de Incendios Forestales	X
Confederación Hidrográfica del Guadiana	X
Ayuntamiento de Cheles	-
Dirección General de Gestión Forestal, Caza y Pesca	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 incluida dentro de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura (Red Natura 2000 y Red de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura). Añade que los valores naturales reconocidos en los Planes de Gestión de los Espacios Natura 2000 y/o en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad son: Hábitats de Interés Comunitario presentes y reconocidos en Directiva 92/43/CEE “Dehesas perennifolias de Quercus spp”. y Rodales de flora protegida, en zonas cercanas se tiene registros de Narcissus bulbocodium L, especie catalogada como “De Interés Especial” en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001, de 6 de marzo y posterior modificación mediante Decreto 78/2018, de 5 de junio). El proyecto se desarrolla en un mosaico de cultivo con matorral y/o pastizal y con cierto grado de antropización. Este emplazamiento podría contribuir favorablemente a la ordenación y gestión de estos espacios, disminuyendo la presión turística en otras zonas más inaccesibles y críticas en las que se pueda causar deterioro o degradación de especies silvestres y hábitats naturales. Indica que es fundamental compatibilizar la actividad económica de la zona con la sostenibilidad del turismo de naturaleza, y garantizando que estas actividades se desarrollan de forma coherente con la conservación de la biodiversidad. Se considera importante implementar medidas que permitan mantener la calidad de este mosaico heterogéneo. Para ello, se respetará el hábitat presente, evitando la eliminación de encinas y demás arbolado autóctono durante la fase de construcción y desarrollo del proyecto, e implementando medidas sencillas que eviten la simplificación del paisaje, la fragmentación de los hábitats y la degradación de los valores ambientales presentes. Por ello, se informa favorablemente la actuación proyectada, ya que no es susceptible de afectar de forma apreciable directa o indirectamente a los lugares incluidos en la Red Natura 2000, ni a otras áreas protegidas, ni a los valores naturales que en ellos se incluyen, siempre que se cumplan las medidas preventivas, correctoras y compensatorias indicadas en el informe.
- La Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural, indica que no se ha recibido en esta Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural consulta sobre los posibles valores patrimoniales existentes en el área de afección del proyecto. Si bien consta informe favorable de la anterior Dirección General de Patrimonio Cultural a la construcción de la casa rural. En el documento ambiental indica con respecto al patrimonio cultural, que “no se han detectado BIC en la zona de afección directa e indirecta del proyecto”. Y por otro lado, “No existe patrimonio histórico arqueológico en la parcela en la que se ubicará la casa rural”. En función de lo anterior, el documento remitido no identifica posibles impactos potenciales del proyecto sobre el patrimonio cultural durante la fase de construcción, no concretándose medidas preventivas o correctoras para su protección. Analizada el área de afección de dicho proyecto por técni-

cos de la DGBAPC, se ha podido comprobar que, según la documentación existente en este organismo, no se conoce la presencia de yacimientos arqueológicos ni bienes de carácter etnográfico en las parcelas incluidas. No obstante, dado que durante la fase de ejecución se contemplan movimientos de tierra de distinta entidad, como medida correctora de cara a la protección del patrimonio arqueológico no detectado, se deberá adoptar la siguiente, contemplada en el artículo 54 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura: "Si durante la ejecución de las obras se hallasen restos u objetos con valor arqueológico, 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". Por todo lo anterior se emite informe condicionando su ejecución al estricto cumplimiento de las medidas indicadas en este documento, y a la asunción de las mismas por parte de la entidad promotora.

- La Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, en lo relativo al Servicio de Urbanismo, indica que en el término municipal de Cheles se encuentra actualmente vigente el Plan General Municipal de Cheles aprobado definitivamente por Resolución de 25 de junio de 2015 de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura. Corresponde al municipio de Cheles 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 la 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. 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, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, que se pretendan realizar en 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.

En lo relativo a las competencias del Servicio de Ordenación del Territorio, indica que, la actividad objeto de este informe se ubica en la zona Turística y Recreativa de Ribera del Embalse (artículo 47), establecida en el PTEEA, en donde su uso sería aceptado según matriz de uso, además de cumplir condicionado de artículo 47. Dicho uso y su tipifica-

ción en contexto LOTUS se definiría como Uso Terciario-Hotelero y sería un uso Permitido al establecerse condiciones de implantación para esta iniciativa en esta zona. Así, en los términos redactados en este informe, en cuanto a la compatibilidad de la actuación con el PTEEA se emite informe compatible, para la ampliación de casa rural existente, que se ubica concretamente en la parcela 31 del polígono 8 de Cheles siempre que se cumpla el condicionado del artículo 47.3.

- El Servicio de Prevención y Extinción de Incendios Forestales de la entonces 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. Vista la documentación descriptora del proyecto y el marco normativo aplicable, resulta que la instalación resultante tendrá la consideración de Lugar Vulnerable de Mayor Entidad, a efectos de lo previsto en el artículo 24 del Decreto 260/2014, de 2 de diciembre, por lo que la persona titular de éste tendrá la obligación de contar con Memoria Técnica de Prevención (MTP). El procedimiento para la aprobación de la MTP puede iniciarse con posterioridad a la evaluación ambiental del proyecto y siempre antes de su puesta en funcionamiento, por lo que no resulta preceptivo paralizar la instrucción del procedimiento a tal fin. Por otro lado, para la ejecución material de las obras propias del proyecto, deberá tenerse en cuenta la Regulación de Usos y Actividades aplicables a la Época de Peligro vigente en el momento de dicha ejecución. 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, a efectos de lo previsto en el artículo 24 del Decreto 260/2014, de 2 de diciembre, por lo que la persona titular de éste tendrá la obligación de contar con Memoria Técnica de Prevención (MTP). La formalización de este instrumento de prevención se realiza mediante Solicitud de Aprobación de la MTP de dicho lugar vulnerable de conformidad con el capítulo III del título II, y título III, de la Orden de 24 de octubre de 2016, Técnica del Plan de Prevención de Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura (PREIFEX).
- La Confederación Hidrográfica del Guadiana informa que, La zona de actuación se ubica a más de 100 metros de cauces de DPH, por lo que no se prevé afección física alguna a cauces que constituyan el DPH del Estado, definido en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA), ni a las zonas de servidumbre y policía.

La documentación aportada por la promotora no cuantifica las necesidades hídricas totales de la actividad. Simplemente se indica que "El suministro de agua potable se

realizará desde un depósito elevado que se abastecerá desde un pozo de sondeo". Según los datos obrantes en este organismo de cuenca, la promotora solicitó, con fecha 31/07/2023 una concesión de aguas subterráneas, la cual se tramita con n.º de expediente 2139/2023, para uso ganadero y doméstico en la parcela 31 del polígono 8 del término municipal Cheles (Badajoz), con un volumen en tramitación de 1.575 m³/año (1.150 m³/año para uso ganadero y 425 m³/año para uso doméstico), a partir de una captación de aguas subterráneas ubicada en la parcela 32 del citado polígono y término municipal.

La captación de aguas subterráneas se encuentra fuera de MASb definida en el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Guadiana (DHGn), aprobado por el Real Decreto 35/2023, de 24 de enero (BOE n.º 35, de 10/02/2023). En cualquier caso, se estaría a lo dispuesto en la correspondiente resolución sobre la tramitación de la solicitud de concesión de aguas subterráneas.

La documentación aportada indica que "Existe una fosa séptica que recoge las aguas residuales de la casa rural, para el chozo se construirá una fosa de las mismas características a las ya existente". Dado que las aguas residuales se pretenden almacenar para su posterior recogida por empresa gestora de residuos, al no producirse vertido al DPH, no se consideraría necesario tramitar la correspondiente autorización administrativa de vertido a que se refiere el artículo 100 del TRLA. No obstante, y al objeto de garantizar la no afección a las aguas, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

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



La captación del recurso se sitúa dentro del Sistema de Explotación Ardila, definido en el artículo 2 y el apéndice 2 de las disposiciones normativas del vigente Plan Hidrológico de la parte española de la DHGn, y fuera de las MASb definidas en el apéndice 4 de las disposiciones normativas del plan. El Plan Hidrológico no cuantifica de forma diferenciada los recursos subterráneos disponibles fuera de las masas definidas ni establece asignación específica para el aprovechamiento de estos recursos. No obstante, de acuerdo con el artículo 27.3 de su normativa, en zonas situadas fuera de las masas de agua subterránea, existe la posibilidad de otorgar en concesión recursos adicionales no cuantificados en el plan, siempre que no se produzca afección a las masas de agua superficial ni a otros aprovechamientos preexistentes. En cualquier caso, como ya se ha expuesto, se estaría a lo dispuesto en la correspondiente resolución sobre la tramitación de la solicitud de concesión 2139/2023.

El Servicio de Ordenación y Gestión Forestal de la Dirección General de Gestión Forestal y Defensa Contra los Incendios indica que la zona donde se ubica el proyecto corresponde a un terreno forestal arbolado, cuya principal especie es la encina. Tras analizar la documentación aportada, concluimos que el proyecto no afecta a montes de dominio público o protectores, y que la afección a otros valores forestales existentes es asumible, por tanto, se informa favorablemente. A pesar de que las obras no van a requerir, a priori, la corta de ningún árbol, para minimizar la posible afección a las encinas existentes en las inmediaciones de la vivienda, el replanteo de los trabajos se realizará en presencia del Agente del Medio Natural de la zona que deberá ser avisado por la promotora con antelación.

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 proyecto en su totalidad está formado por una casa rural existente con calificación rústica con una superficie construida de 164,78 m², edificaciones existentes a legalizar que cuentan con una superficie de 157,55 m² y como edificaciones de nueva construcción un chozo con una superficie de 91,69 m² y una pérgola en la piscina con una superficie de 14,70 m². El total sumando las construcciones existen-

tes, las legalizaciones y la ampliación propuesta será de una superficie útil computable de 347,37 m² y de 428,72 m² de superficie computable construida.

- b) La acumulación con otros proyectos. Las parcelas 31 y 33 del polígono 8 del término municipal de Cheles, 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, si bien teniendo en cuenta que parte de las edificaciones se encuentran ya construidas el incremento no será sustancial con respecto a la situación actual. Otro recurso natural utilizado será el agua utilizada por los usuarios de las instalaciones y la limpieza de éstas. El abastecimiento de agua para el consumo se efectuará desde un depósito elevado que se abastecerá desde un pozo de sondeo.
- d) La generación de residuos. Durante la fase de construcción, la generación de residuos provendrá principalmente de las obras para la edificación de las nuevas instalaciones. Estarán compuestos por residuos de la construcción y demolición, procedentes de la ejecución del nuevo chozo y la pérgola de la piscina. Durante la fase de funcionamiento, se generarán residuos asimilables a urbanos, que serán clasificados y tratados según la legislación vigente. La red de saneamiento de aguas residuales se realizará con dos fosas sépticas prefabricadas, una existente y otra de nueva instalación para el chozo. Tendrán una capacidad de 3.000 litros, para 25 habitantes equivalentes y serán vaciadas por empresa autorizada.
- 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 emisiones gaseosas a la atmósfera y generación de ruido, producidos por los movimientos de tierra y 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.
- f) Riesgos de accidentes graves y/o catástrofes: por la propia naturaleza de la actividad proyectada, la probabilidad global del riesgo se considera baja y las consecuencias de los daños ambientales y/o sociales también.

3.2. Ubicación del proyecto.

3.2.1. Descripción del lugar.

El terreno donde se emplazará la actividad se encuentra situado al oeste del núcleo urbano de Cheles. La parcela se localiza entre zonas de cultivo cercanas al núcleo urbano y el embalse de Alqueva y se localiza en una dehesa en un área topográficamente llana.

El acceso a la finca se realiza a través de un camino rural denominado "Camino de las Cuevas" y por "Camino de la Molinosa".

La finca se encuentra dentro de la cuenca hidrográfica del Guadiana. Los cauces más cercanos se localizan a una distancia superior a 100 metros. Las parcelas no se encuentran incluidas en Red Natura 2000, no aparecen vías pecuarias ni montes gestionados por la Dirección General con competencias en gestión forestal.

3.2.2. Alternativas.

El documento ambiental plantea alternativas para la ejecución del proyecto:

Alternativa 0. Sería la no realización de la actividad.

Alternativa 1. Construcción de una nueva casa rural en una parcela distinta.

Alternativa 2. Adecuación y ampliación de las edificaciones existentes para casa rural en la parcela seleccionada.

Alternativa elegida. La alternativa seleccionada es la 2, pues la parcela tiene una clasificación de suelo que le permite este tipo de uso de acuerdo con el Plan General Municipal y el Plan Territorial de Alqueva, tiene acceso rodado desde el camino que discurre próximo a la parcela pavimentado, la zona cercana al Embalse de Alqueva cuenta con gran atractivo para el turismo y se encuentra alejado de las concentraciones urbanas.

3.3. Características del potencial impacto.

— Red Natura 2000 y Áreas Protegidas.

Tal y como indica el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas en su informe, el proyecto no se encuentra incluido dentro de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura, y la actividad no es susceptible de afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000.

— Sistema hidrológico y calidad de las aguas.

Según la Confederación Hidrográfica del Guadiana, la zona de actuación no se localiza en las cercanías de aguas superficiales ni se asientan sobre masas de agua subterránea.

El abastecimiento de agua para el consumo se efectuará desde un depósito elevado que se abastecerá des un pozo de sondeo. Según los datos de la Confederación Hidrográfica del Guadiana la promotora solicitó con fecha 31/7/2023 una concesión de aguas sub-



terráneas para uso ganadero y doméstico en la parcela 31 del polígono 8 del término municipal de Cheles con un volumen de 1.575 m³/año.

Con respecto al saneamiento de las aguas residuales, en la documentación aportada se indica que existe una fosa séptica que recoge las aguas residuales de la casa rural, para el chozo se construirá una fosa de las mismas características a las ya existentes. Ambas serán vaciadas por gestor autorizado.

— Suelos.

El impacto principal del proyecto sobre este factor en la fase de rehabilitación y nueva construcción, será el ocasionado por las obras llevadas a cabo, considerándose para el presente proyecto de escasa entidad. La nueva ocupación del terreno no reviste grandes dimensiones mientras que el resto de las instalaciones ya se encuentran construidas. Los impactos producidos sobre el suelo en la fase de funcionamiento serán la ocupación del mismo el alojamiento, 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 informe del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas no menciona presencia de territorios de reproducción de especies de fauna protegida incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (CREAEx).

— Vegetación.

En la parcela existe un hábitat de interés comunitario 6310 "Dehesas perennifolias de Quercus spp" y en zonas cercanas se tienen registros de *Narcissus bulbocodium* L, especie catalogada como "De interés Especial" en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001, de 6 de marzo, y posterior modificación mediante Decreto 78/2018, de 5 de junio).

— 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. Sin embargo, el diseño y características constructivas propuestas, minimizará el impacto generado por las construcciones. 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 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.

Según el informe emitido por la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural, ha sido analizada el área de afección y se ha comprobado que según la documentación existente en este organismo, no se conoce la presencia de yacimientos arqueológicos ni bienes de carácter etnográfico en las parcelas incluidas.

No se prevé ninguna afección sobre monte de utilidad pública, montes protectores o montes comunales.

— Consumo de recursos y cambio climático.

Los recursos consumidos por el proyecto son la ocupación del suelo, en su mayor parte ya efectuada, y el agua utilizada por los usuarios de las instalaciones y la limpieza de éstas. Teniendo en cuenta que el consumo de agua se limita al periodo en el que el complejo tenga huéspedes, se considera que la afección ocasionada por el consumo de recurso hídrico será poco significativa. El proyecto no contribuye al aumento significativo del cambio climático, ni en la fase de construcción ni en la fase de funcionamiento.

— 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.

La promotora incluye el apartado "Análisis de la vulnerabilidad" 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 el mismo se indica que la actividad y su ubicación no está expuesta a riesgos graves por su vulnerabilidad ante riesgos de accidentes graves o catástrofes.

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, a efectos de lo previsto en el artículo 24 del Decreto 260/2014, de 2 de diciembre, por lo que la persona titular de éste tendrá la obligación de contar con Memoria Técnica de Prevención (MTP). La formalización de este instrumento de prevención se realiza mediante Solicitud de Aprobación de la MTP de dicho lugar vulnerable de conformidad con el capítulo III del título II, y título III, de la Orden de 24 de octubre de 2016, Técnica del Plan de Prevención de Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura (PREIFEX).



- 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, Agentes del Medio Natural, y/o técnicos del Servicio Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, 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, correspondiendo al Ayuntamiento de Cheles, las competencias en estas materias.
- En caso de que se prevea el vallado perimetral de instalaciones, deberá solicitarse 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.
- Referente al consumo de agua, según documentación aportada por la promotora se indica que, el abastecimiento de agua para el consumo se realizará desde un depósito elevado que se abastecerá desde un pozo de sondeo. Teniendo en cuenta que la promotora solicitó, con fecha 31/07/2023 una concesión de aguas subterráneas, para uso ganadero y doméstico en la parcela 31 del polígono 8 del término municipal Cheles (Badajoz), con un volumen en tramitación de 1.575 m³/año (1.150 m³/año para uso ganadero y 425 m³/año para uso doméstico), a partir de una captación de aguas subterráneas ubicada en la parcela 32 del citado polígono 8, se estará a lo dispuesto en la correspondiente resolución sobre la tramitación de la solicitud de concesión de aguas subterráneas.
- Con respecto al saneamiento de aguas La documentación aportada indica que "Existe una fosa séptica que recoge las aguas residuales de la casa rural, para el chozo se construirá una fosa de las mismas características a las ya existente". Dado que las aguas

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

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



b. Medidas en fase de construcción.

- Se utilizarán los accesos existentes para la realización de los trabajos, minimizando la entrada de máquinas o vehículos de transporte de materiales en los lugares naturales y evitando establecer en ellos los parques de maquinaria o material de rechazo y acopios.
- 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; deberá existir una planificación de los drenajes de las aguas pluviales y escorrentías.
- 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 en zonas próximas a los cauces, ni interfiriendo en la red natural de drenaje, para evitar su arrastre al lecho en el caso de lluvia o escorrentía superficial.
- Tras las obras, se deberán retirar los residuos no biodegradables generados, los cuales serán gestionados según las disposiciones establecidas en la Ley 7/2022, de 8 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.
- A pesar de que las obras no van a requerir, a priori, la corta de ningún árbol, para minimizar la posible afección a las encinas existentes en las inmediaciones de la vivienda, el replanteo de los trabajos se realizará en presencia del Agente del Medio Natural de la zona que deberá ser avisado por la promotora con antelación.
- Mantenimiento de la vegetación natural en las lindes de la parcela para alimento y refugio de biodiversidad.
- No podrán utilizarse productos fitosanitarios como herbicidas para el control de la vegetación espontánea, por el riesgo de contaminación de las aguas, de propagación de especies invasoras (Conyza sp.), y afecciones a la fauna.
- 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.
- 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.

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. Según la documentación aportada por la promotora, la red de saneamiento se realizará con dos fosas sépticas prefabricadas enterradas, por lo que se no producirá vertido. 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.
- 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. Evitar la contaminación lumínica nocturna por farolas o focos. Usar preferentemente iluminación en puntos bajos apantallados o cualquier otra fórmula que garantice la discreción paisajística nocturna.

d. Medidas de integración paisajística.

- Se integrará paisajísticamente 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.

e. Medidas a aplicar al final de la actividad.

- Al final de la actividad se procederá al derribo de las construcciones, al desmantelamiento de las instalaciones y al relleno de las fosas. El objetivo de la restauración será que los terrenos recuperen su aptitud original, demoliendo adecuadamente las instalaciones, y retirando los residuos a gestor autorizado.
- Si una vez finalizada la actividad se pretendiera adaptar las instalaciones para otro uso distinto, éstas deberán adecuarse al nuevo uso. Dicha modificación deberá contar con todos los informes y autorizaciones exigibles en su caso.

f. Programa de vigilancia y seguimiento ambiental.

- La 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.
- La promotora 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 ampliación de casa rural, vaya a producir impactos adversos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesario someter el proyecto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria.

El informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diario Oficial de Extremadura, no se hubiera procedido a la autorización del proyecto en el plazo de cuatro años desde su publicación.

Su condicionado podrá ser objeto de revisión y actualización por parte del órgano ambiental cuando:

- Se produzca la entrada en vigor de nueva normativa que incida sustancialmente en el cumplimiento de las condiciones fijadas en el mismo.
- Cuando durante el seguimiento del cumplimiento del mismo se detecte que las medidas preventivas, correctoras o compensatorias son insuficientes, innecesarias o ineficaces.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 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, 14 de noviembre de 2025.

El Director General de Sostenibilidad,
GERMÁN PUEBLA OVANDO