

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 reforma de vivienda para alojamiento rural, cuyo promotor es Pedro María Barjola Calle, en el término municipal de Mengabril. Expte.: IA24/1693. (2025064140)

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 reforma de vivienda para alojamiento rural, ubicada en la parcela 1 del polígono 505 del término municipal de Mengabril, se encuentra incluido en el anexo V de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. El promotor del proyecto es Pedro María Barjola Calle.

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.

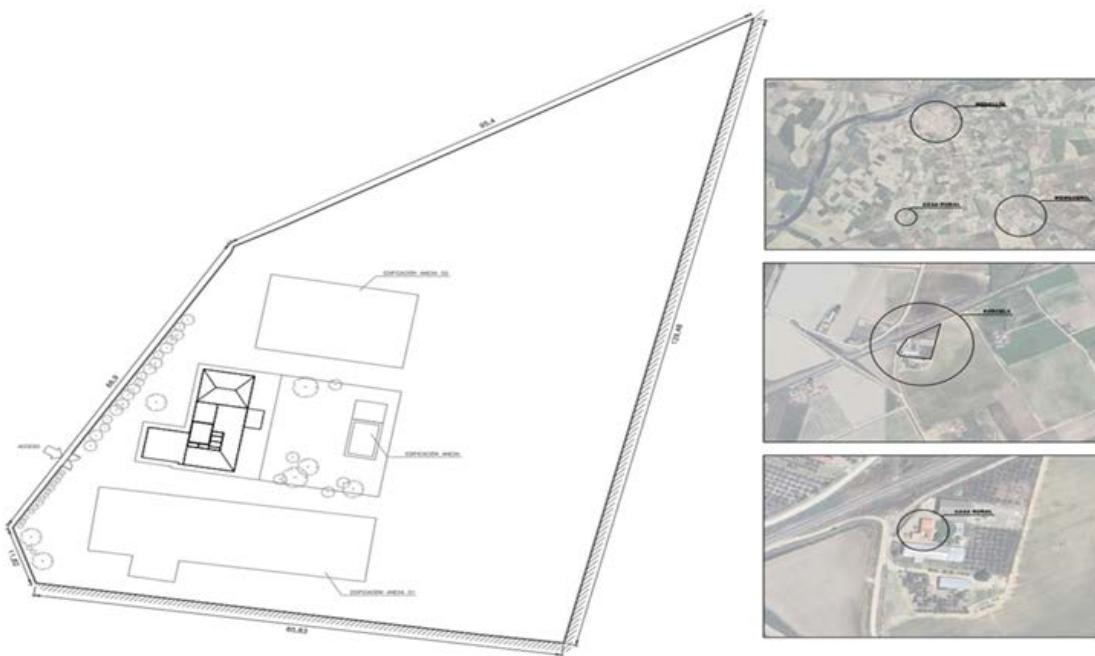
Los principales elementos del análisis ambiental del proyecto son los siguientes:

1. Objeto, descripción y localización del proyecto.

El presente proyecto tiene por objeto la reforma de una vivienda existente para alojamiento rural, ubicada en la parcela 1 del polígono 505 del término municipal de Mengabril.

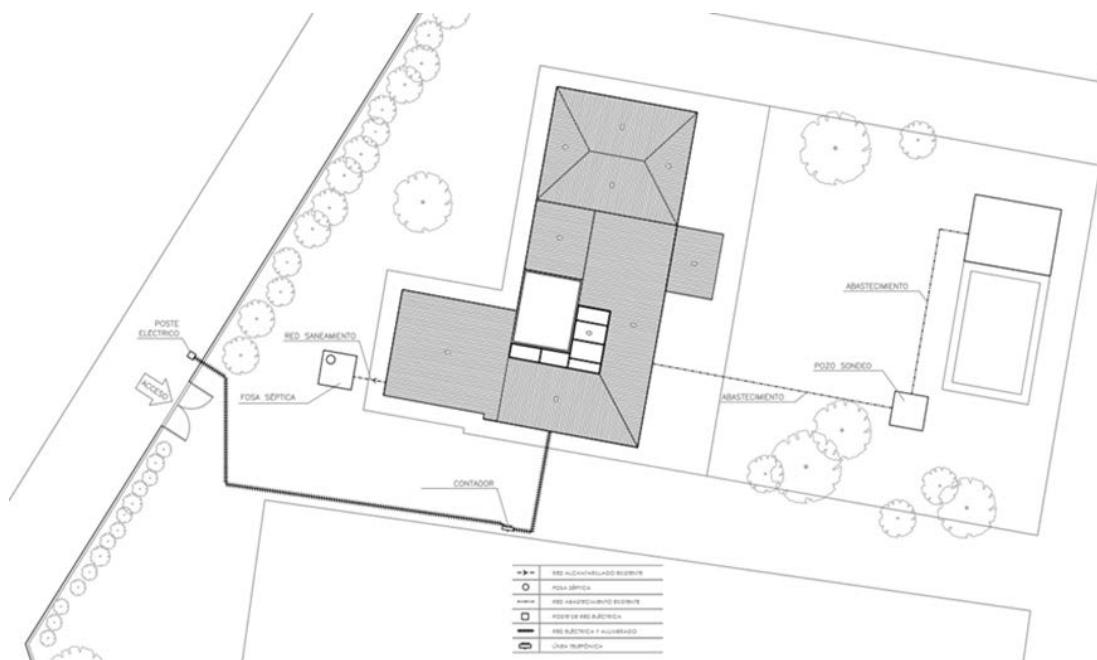
El alojamiento rural contará con un programa de habitaciones dobles, zona de estar, cocina y baños, además de un espacio ajardinado y piscina (alberca reformada). Las obras a realizar estarán relacionadas con reformas interiores del edificio principal (vivienda), actualización de instalaciones, mejora de la envolvente térmica, colocación de falso techo, nueva compartimentación, acabados exteriores, etc.

La superficie total construida del proyecto será 203,45 m².



Fuente. Documento ambiental. Ubicación

El abastecimiento de aguas se realizará desde pozo de sondeo, mientras que las aguas residuales se almacenarán en fosa séptica estanca. El suministro eléctrico se realizará desde la red eléctrica existente.



Fuente. Documento ambiental. Instalaciones



2. Tramitación y consultas.

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

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

RELACIÓN DE CONSULTADOS	RESPUESTAS RECIBIDAS
Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas	X
Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural	X
Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana	X
Servicio de Regadíos	X
Servicio de Infraestructuras Rurales	X
Dirección General de Prevención y Extinción de Incendios	-
Dirección General de Turismo	-
Confederación Hidrográfica del Guadiana	X
Dirección General del Sector Ferroviario	X
Adif	X
Ayuntamiento de Mengabril	-
Ayuntamiento de Medellín	-
Ecologistas en Acción	-
Ecologistas Extremadura	-
ADENEX	-
SEO/BirdLife	-
Fundación Naturaleza y Hombre	-
Greenpeace	-
Amus	-



— El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas informa que, la actividad solicitada no se encuentra dentro de los límites de ningún espacio incluido en la Red de Áreas Protegidas de Extremadura (Red Natura 2000 y Espacio Natural Protegido). 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: En la zona de actuación no hay presencia inventariada de hábitats naturales de interés comunitario, ni se constata la presencia de especies de fauna ni de flora protegida.

En el presente informe se ha tenido en cuenta lo establecido en el Plan de Manejo de la Grulla Común (*Grus grus*) en Extremadura (Orden de 22 de enero de 2009 del DOE n.º 22).

Se considera que el proyecto, con la aplicación de estas medidas preventivas y correctoras, no es susceptible de causar de forma significativa degradaciones sobre los hábitats ni alteraciones sobre las especies por las que se han declarado los lugares de la Red Natura 2000 objeto del presente informe, y que resulta compatible con los planes de protección vigentes de las especies presentes.

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 informa que, se ha podido comprobar que, según la documentación existente en este organismo, el proyecto no presenta incidencias sobre el patrimonio arqueológico conocido. No obstante, y como medida preventiva de cara a la protección del patrimonio arqueológico no detectado, se deberá adoptar la siguiente medida correctora, contemplada en el artículo 54 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura: "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 Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana informa que en el término municipal de Mengabril se encuentra actualmente vigente el Proyecto delimitación de suelo urbano aprobado definitivamente el 26 de enero de 1987, publicado en el BOP de Badajoz n.º 11, de 15 de enero de 1988. 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 Mengabril 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 ha tramitado y denegado 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, mediante resolución de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana de 2 de octubre de 2024 en expediente administrativo con referencia 2024/191/BA. 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 el suelo rústico, requerirá de la oportuna calificación rústica mediante resolución expresa como requisito imprescindible previo a la licencia municipal.

- El Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana informa que no se detecta afección sobre ningún Plan Territorial ni Proyecto de Interés Regional con aprobación definitiva (Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, con modificaciones posteriores). Asimismo, no se detecta afección sobre ningún instrumento de ordenación territorial general (Plan Territorial), de ordenación territorial de desarrollo (Plan de Suelo Rústico, Plan Especial de Ordenación del Territorio) ni de intervención directa (Proyecto de Interés Regional) de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en vigor desde el 27 de junio de 2019.
- El Servicio de Regadíos, informa los siguiente:

La parcela número 1 del polígono 505, en el término municipal de Mengabril (Badajoz) con Referencia catastral 06082A505000010000HG, sobre la que se proyecta la reforma de una vivienda, consta en Catastro como regadío, con una superficie de 7.927 m²; superficie menor a la determinada como unidad mínima de cultivo para este municipio, según el Decreto 46/1997, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Asimismo, y como se refleja en el artículo 3.1.j) del 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, se establece como uso compatible "Otros usos o actividades que, sin estar relacionados directamente con la actividad agraria de regadío, no supongan una ocupación permanente del suelo su-

perior a 5.000 m², debiendo quedar en este caso, la superficie de la parcela dedicada al uso de regadío, igual o superior a la establecida como unidad mínima de cultivo vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura". Este último requisito tiene su justificación en asegurar que un uso o actividad, en principio no ligado o vinculado con la actividad agraria de regadío, siga permitiendo un rendimiento satisfactorio de las labores de su cultivo, ya que precisamente el artículo 23.1 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias define la unidad mínima de cultivo como "la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona".

Por tanto, se informa favorablemente, ya que se trata de un uso que, sin estar relacionado directamente con la actividad agraria de regadío, no supone una ocupación permanente del suelo superior a 5.000 m², sin que sea exigible el segundo condicionante previsto en el referido artículo en tanto resulta de imposible cumplimiento, ya que la parcela de origen tiene una cabida inferior a la UMC, no pudiendo quedar nadie sometido a obligaciones de cumplimiento imposible por aplicación del principio general del derecho *Ad impossibilia nemo tenetur*. Además, y como se refleja en el requerimiento del promotor, se define el proyecto como reforma de edificaciones existentes y que la actividad agrícola de la parcela se seguirá manteniendo.

— El Servicio de Infraestructuras Rurales informa que el proyecto consistente en reforma de vivienda para alojamiento rural, a ejecutar en la parcela 1 del polígono 505 del término municipal de Mengabril (Badajoz), cuyo promotor es Pedro María Barjola Calle, no afecta a ninguna de las vías pecuarias existentes en el citado término municipal.

No obstante, se comprueba que la parcela 1 del polígono 505 es colindante, en su extremo oeste, al dominio público pecuario "Cañada Real Leonesa", cuyo deslinde fue publicado en el DOE n.º 144, de 12 de diciembre de 2002 y su amojonamiento fue publicado en el DOE n.º 31, de 14 de marzo de 2006. Ante ello, es precedente solicitar autorización para accesos a propiedades colindantes según el anexo del Decreto 65/2022, de 8 de junio, que regula las ocupaciones temporales en las vías pecuarias. Además, cualquier otra actuación en esa zona relativa a la citada actividad, ya sea conducciones de agua, electricidad, aparcamientos, otros accesos, etc. deberán respetar los límites de la mencionada vía pecuaria, debiendo solicitar permiso de ocupación temporal, en caso de que fuera necesario, según el anexo del Decreto 65/2022, de 8 de junio, que regula las ocupaciones temporales en las vías pecuarias.

Puede comprobar los límites de la citada vía pecuarias en el visor:
<http://visorviaspecuarias.gobex.es/>

— La Confederación Hidrográfica del Guadiana informa:

En cuanto a zonas inundables, con objeto de dar cumplimiento a los artículos 11.2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA) y 14.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (DPH) aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, se pone en su conocimiento que en la Revisión y actualización del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI) de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Guadiana (DHGn), se puede observar que el tramo del río Guadiana que discurre al noroeste de la zona de actuación está catalogado como Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) y, por tanto, en este tramo se dispone de los correspondientes Mapas de Peligrosidad por Inundación que estiman, entre otras cosas, el alcance de las avenidas para los períodos de retorno T10, T100 y T500, así como la Zona de Flujo Preferente (ZFP). Asimismo, se dispone de la delimitación teórica del DPH basada en los estudios realizados (o DPH cartográfico) del río Guadiana.

La actuación propuesta se ubicaría fuera de la ZFP, así como de la zona inundable del río Guadiana.

Sin perjuicio de todo lo expuesto, de acuerdo con el artículo 25.4 del TRLA, se informa a continuación sobre la posible afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, y a los usos permitidos en terrenos de DPH y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta además lo previsto en la planificación hidrológica.

En cuanto a cauces, zona de servidumbre y zona de policía, el cauce de un arroyo tributario del arroyo de las Escofinas discurre a unos 420 m al oeste de la zona de actuación planteada, por lo que no se prevé afección física alguna a cauces que constituyan el DPH del Estado, definido en el artículo 2 del TRLA, ni a las zonas de servidumbre y policía. De acuerdo con los artículos 6 y 7 del Reglamento del DPH, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, los terrenos (márgenes) que lindan con los cauces, están sujetos en toda su extensión longitudinal a:

- Una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público, con los siguientes fines: protección del ecosistema fluvial y del DPH; paso público peatonal, vigilancia, conservación y salvamento; y varado y amarre de embarcaciones en caso de necesidad.
- Una zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce (que incluye también la zona de servidumbre) en la que se condicionarán el uso del suelo y las actividades que se desarrolle.



En cuanto al consumo de agua, según los datos obrantes en este organismo de cuenca, el promotor solicitó, con fecha 19-06-2025 una concesión de aguas subterráneas, la cual se tramita con n.º de expediente 1749/2025, para doméstico (alojamiento rural) en la parcela 1 del polígono 505, término municipal de Mengabril (Badajoz), con un volumen en tramitación de 1.000 m³/año, a partir de una captación ubicada en la misma parcela.

La captación de aguas subterráneas se encuentra fuera de MASb definida en el del 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 concesión de aguas subterráneas.

Según lo dispuesto en la Orden TED/1191/2024, de 24 de octubre, por la que se regulan los sistemas electrónicos de control de los volúmenes de agua utilizados por los aprovechamientos de agua, los retornos y los vertidos al DPH, para el control del volumen derivado por las captaciones de agua del DPH, el titular del mismo queda obligado a instalar y mantener a su costa un dispositivo de medición de los volúmenes o caudales de agua captados realmente (contador o aforador). El contador, el aforador y los demás elementos complementarios para medida de caudales se deberán colocar y mantener libres de obstáculos que puedan dificultar su observación y estarán ubicados en un lugar de fácil acceso, a cubierto del exterior mediante un recinto, caseta o arqueta si ello fuera factible. Asimismo, las instalaciones se diseñarán de forma que el personal que realice la comprobación de las mediciones pueda efectuar sus trabajos desde el exterior de las mismas.

En cuanto a los vertidos al DPH, de acuerdo con la documentación aportada, no se contemplan vertidos al DPH, pues se instalará una fosa séptica estanca para contener las aguas residuales que se produzcan en la vivienda.

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.

En cuanto a la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer nuevas demandas hídricas, la captación del recurso se sitúa dentro del Sistema de Explotación Central, 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 la 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 1749/2025.

- La Subdirección General de Planificación Ferroviaria de la Dirección General del Sector Ferroviario informa que no tiene competencias en materia de medio ambiente y, por tanto, no se va a pronunciar en este sentido sobre la documentación recibida.

— Adif. Informa:

Por el término municipal de Mengabril discurre, de noreste a suroeste y colindante a la parcela catastral objeto de este informe, la línea ferroviaria convencional en servicio 520 - Ciudad Real-Badajoz, perteneciente a la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG).

Por tal motivo, sobre sus suelos son de aplicación las disposiciones de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (LSF), y del Reglamento que la Desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre (RSF), normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento. En concreto, se tendrán en consideración las limitaciones a la propiedad recogidas en el capítulo III de la ya mencionada Ley 38/2015: zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación. También serán de aplicación las disposiciones del Real Decreto 929/2020, de 27 de octubre, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviarias (RDSOIF).

Con respecto a las limitaciones a la propiedad en ámbito. Tal y como se indica en la documentación aportada, la parcela 1 del polígono 505 se encuentra afectada por la Zona de Protección y la Línea Límite de Edificación ferroviarias.

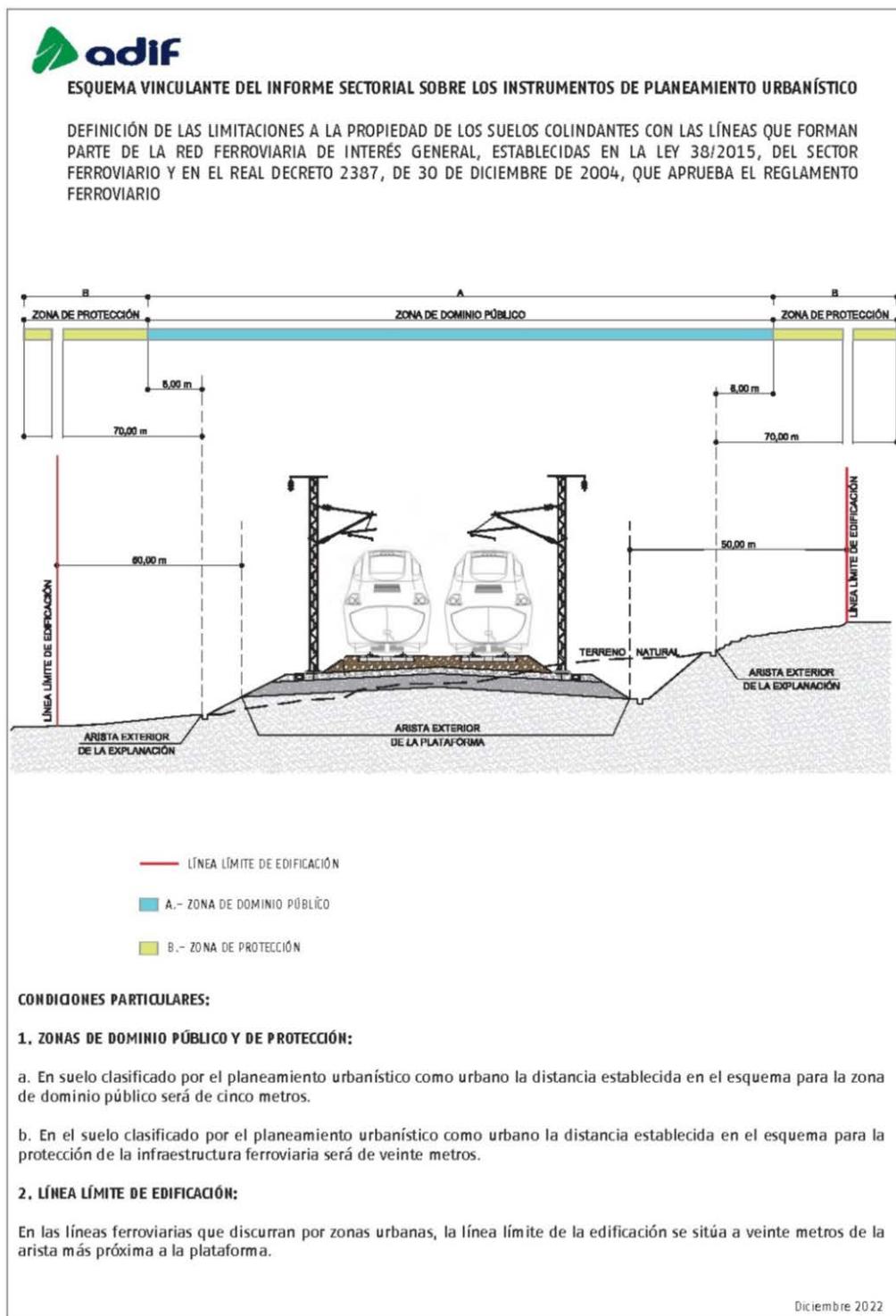
En lo referente a la Zona de Protección, según previene el artículo 16 de la mencionada Ley 38/2015, los interesados que pretendan ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, requerirán la previa autorización de Adif.

En lo referente a la Línea límite de Edificación recordar que, en caso de que se quiera realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación de edificaciones existentes a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, se podrá solicitar su reducción mediante el correspondiente procedimiento administrativo.

Por otro lado, se ha detectado que el plano "Límites de la Propiedad 008" presenta errores relativos a las anteriormente mencionadas limitaciones a la propiedad. Se observa que, el esquema mostrado en el plano no muestra correctamente la distancia de la Zona de Protección en suelo urbano. Tras la entrada en vigor de la Ley 26/2022, de 19 de diciembre, por la que se modifica la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, esta distancia pasa a 20 metros medidos desde la arista exterior de la explotación. También se comprueba que la Zona de Dominio Público, la Zona de Protección y la Línea Límite de Edificación grafiadas en el plano no se encuentran bien posicionadas.

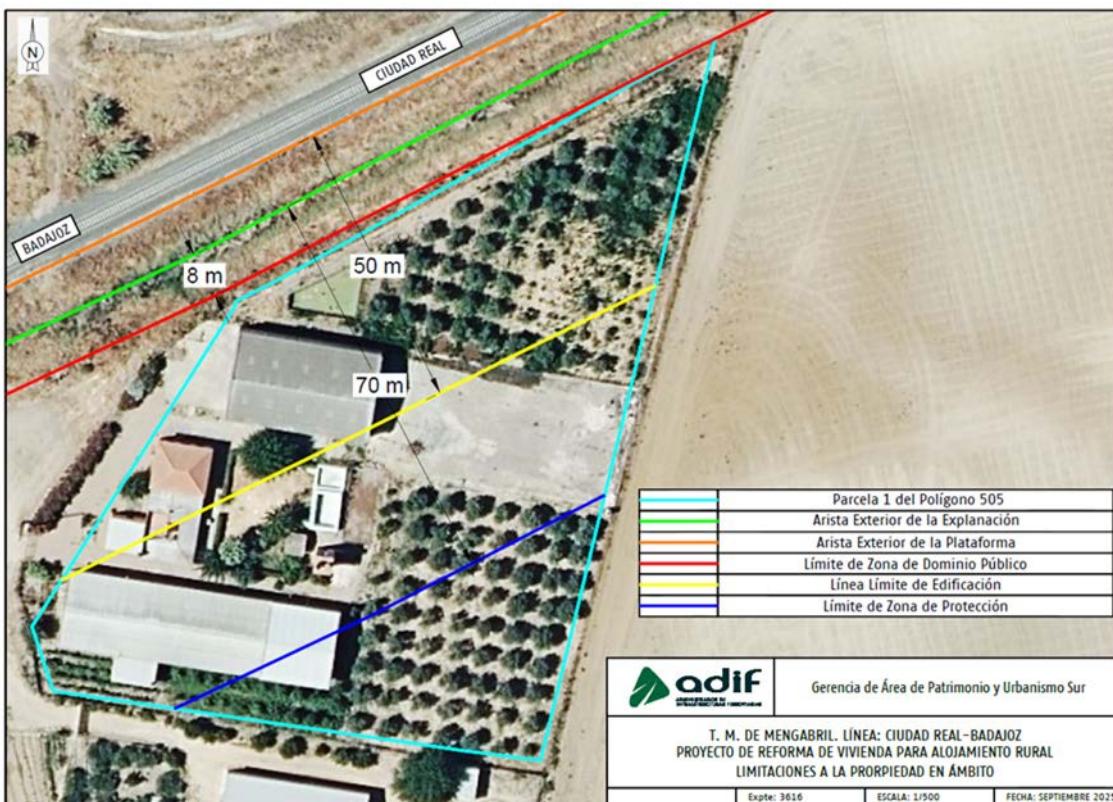
Para facilitar la definición de los elementos antes mencionados, se adjunta, como anexo 1, un plano con las limitaciones a la propiedad que afectan a la parcela 1 del polígono 505 del término municipal de Mengabril y, como anexo 2, un plano con las limitaciones a la propiedad en ámbito.

Anejo I.





Anejo II.



Con respecto a los permisos de obras necesarios, como se ha mencionado anteriormente, todos aquellos servicios u obras que, en general, incidan sobre el trazado de la vía deberán obtener autorización de Adif. La entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos u obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril. A tal efecto, el promotor deberá tramitar la preceptiva solicitud de autorización de obras que afecten, preferentemente, en la sede electrónica de Adif:

<https://www.adif.es/solicitud-de-actuaciones-en-zona-de-afeccion-del-ferrocarril>.

Con respecto al ruido y vibraciones producidos por el ferrocarril:

Desde un punto de vista estrictamente ambiental el problema que se podría plantear en las zonas urbanas colindantes con el ferrocarril es el de las molestias por ruido y vibraciones en las nuevas edificaciones. Este aspecto es de creciente importancia ante el aumento de la sensibilización ciudadana al respecto, como atestigua nuestra propia experiencia.

En los términos de dicha experiencia la única posibilidad de armonizar los intereses del servicio público ferroviario que se presta, con el necesario nivel de calidad de vida y



con las lógicas necesidades de expansión urbana, está en una aproximación integral al problema y a sus soluciones durante la fase de planificación, como es el caso.

A tal efecto, el artículo 7.6 de la LSF señala que la modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá incorporar las servidumbres acústicas de las líneas, estaciones de transporte de viajeros y terminales de transporte de mercancías que cuenten con mapas de ruido aprobados. Si se comprueba que un nivel de ruido supera el objetivo de calidad acústica aplicable, en la modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico se deberán incluir y promover la adopción de medidas correctoras eficaces que disminuyan los niveles sonoros, y que permitan alcanzar los niveles requeridos. En caso de adoptarse estas medidas correctoras, la zona de servidumbre acústica podrá ser modificada por el órgano que la delimitó.

En tanto no se apruebe el mapa acústico o las servidumbres acústicas procedentes de cada una de las infraestructuras de competencia de la Administración General del Estado, se entenderá por zona de servidumbre acústica de las mismas el territorio incluido en el entorno de la infraestructura delimitado por los puntos del territorio, o curva isófona, en los que se midan los objetos de calidad acústica que sean de aplicación a las áreas acústicas correspondientes.

En lo relativo a la zonificación e inmisión acústica conforme a la legislación vigente en materia de ruido, toda edificación estará sometida, con independencia de su distancia de separación con respecto a la línea ferroviaria, a las restricciones o limitaciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido aprobados por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Por otra parte, la reducción de la línea límite de edificación y el posterior permiso para la ejecución de obras de nueva construcción en parcelas o solares clasificados como urbanos consolidados deberán respetar, en todo caso, las condiciones impuestas por la legislación en materia de ruido y vibraciones que le sea de aplicación, que habrá de ser justificada ante el administrador de infraestructuras ferroviarias, debiendo el promotor aceptar y corregir a su cuenta los efectos que en materia de ruido y vibraciones puedan suponer futuras ampliaciones o modificaciones del servicio ferroviario, incluyendo el cambio de su tipología.

Además, tal y como señala el artículo 16 de la LSF, cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias serán costeadas por los promotores de las mismas.

Por lo anterior, este informe referente a la evaluación de impacto ambiental simplificada del proyecto de reforma de vivienda para alojamiento rural, ubicada en parcela 1 del polígono 505 del término municipal de Mengabril (Badajoz) se considera de carácter favorable condicionado a que se tengan en cuenta las afecciones producidas por las limitaciones a la propiedad, debiendo solicitar la correspondiente autorización de obra a Adif.

3. Análisis de expediente.

Una vez analizada la documentación que obra en el expediente, y considerando las respuestas recibidas a las consultas practicadas, se realiza el siguiente análisis para determinar la necesidad de sometimiento del proyecto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria previsto en la subsección 1.^a de la sección 2.^a del capítulo VII, del título I, según los criterios del anexo X, de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

3.1. Características del proyecto.

a) El tamaño del proyecto. El presente proyecto tiene por objeto la reforma de una vivienda existente para alojamiento rural, ubicada en la parcela 1 del polígono 505 del término municipal de Mengabril.

El alojamiento rural contará con un programa de habitaciones dobles, zona de estar, cocina y baños, además de un espacio ajardinado y piscina (alberca reformada). Las obras a realizar estarán relacionadas con reformas interiores del edificio principal (vivienda), actualización de instalaciones, mejora de la envolvente térmica, colocación de falso techo, nueva compartimentación, acabados exteriores, etc.

La superficie total construida del proyecto será 203,45 m².

b) La acumulación con otros proyectos. La parcela 1 del polígono 505 del término municipal de Mengabril, no cuenta en el entorno con una acumulación de proyectos que puedan generar efectos negativos sobre el medio ambiente.

c) La utilización de recursos naturales. El principal recurso natural utilizado para el presente proyecto es el suelo, que está ocupado por la edificación existente. Otro recurso natural utilizado será el agua utilizada por los usuarios del alojamiento rural, la limpieza de éste y la utilizada en la piscina.

d) La generación de residuos. Durante la fase de construcción, la generación de residuos provendrá principalmente de los 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 emisiones 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.

La parcela 1 del polígono 505 del término municipal de Mengabril, no se encuentra dentro de los límites de espacios incluidos en la Red de Áreas Protegidas de Extremadura (Red Natura 2000 y Espacio Natural Protegido).

En la zona de actuación no hay presencia inventariada de hábitats naturales de interés comunitario, ni se constata la presencia de especies de fauna ni de flora protegida.

La parcela sobre la que se proyecta la reforma de la vivienda, consta en Catastro como regadío, localizándose en la zona regable del Canal del Zújar.

El ámbito de actuación del presente proyecto es colindante, en su extremo oeste, al dominio público pecuario "Cañada Real Leonesa", cuyo deslinde fue publicado en el DOE n.º 144, del 12 de diciembre de 2002 y su amojonamiento fue publicado en el DOE n.º 31, de 14 de marzo de 2006.

En cuanto a cauces, zona de servidumbre y zona de policía, el cauce más cercano al ámbito de actuación (arroyo tributario del arroyo de las Escofinas) discurre a unos 420 m al oeste de dicho ámbito, por lo que no se prevé afección física alguna a cauces que constituyan el DPH del Estado, definido en el artículo 2 del TRLA, ni a las zonas de servidumbre y policía.

El tramo del río Guadiana que discurre al noroeste de la zona de actuación está catalogado como Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) y, por tanto,



en este tramo se dispone de los correspondientes Mapas de Peligrosidad por Inundación que estiman, entre otras cosas, el alcance de las avenidas para los períodos de retorno T10, T100 y T500, así como la Zona de Flujo Preferente (ZFP). Asimismo, se dispone de la delimitación teórica del DPH basada en los estudios realizados (o DPH cartográfico) del río Guadiana. La actuación propuesta se ubicaría fuera de la Zona de Flujo Preferente, así como de la zona inundable del río Guadiana.

Colindante a la parcela catastral afectada por el presente proyecto, discurre la línea ferroviaria convencional en servicio 520 - Ciudad Real-Badajoz, perteneciente a la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG), encontrándose dicha parcela afectada por la Zona de Protección y la Línea Límite de Edificación Ferroviaria.

No existe patrimonio arqueológico conocido en el ámbito de actuación del proyecto.

3.2.2. Alternativas.

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

Alternativa 0. No actuación.

Alternativa 1. Cambio de parcelas del proyecto. Consistiría en ubicar la instalación completa en una parcela distinta.

Alternativa 2. Cambio de ubicación del proyecto. En esta alternativa se plantea cambiar la ubicación del proyecto dentro de la propia finca o en alguna de las otras edificaciones.

Alternativa 3. Reforma de una vivienda para alojamiento rural, ubicada en la parcela 1 del polígono 505 del término municipal de Mengabril.

Alternativa elegida. El promotor ha optado por la alternativa 3, ya que el terreno carece en la actualidad de valor ecológico, ambiental y faunístico, aunque este calificado como suelo no urbanizable, además de criterios sociales y económicos.

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 (Red Natura 2000 y Red de Espacios Naturales Protegidos 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.

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, ya que el cauce más cercano (arroyo tributario del arroyo de las Escofinas), discurre a unos 420 m al oeste de la zona de actuación planteada.

En cuanto a las zonas inundables, el tramo del río Guadiana que discurre al noroeste de la zona de actuación está catalogado como Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) y, por tanto, en este tramo se dispone de los correspondientes Mapas de Peligrosidad por Inundación que estiman, entre otras cosas, el alcance de las avenidas para los períodos de retorno T10, T100 y T500, así como la Zona de Flujo Preferente (ZFP). Asimismo, se dispone de la delimitación teórica del DPH basada en los estudios realizados (o DPH cartográfico) del río Guadiana. La actuación propuesta se ubicaría fuera de la Zona de Flujo Preferente, así como de la zona inundable del río Guadiana.

En cuanto al consumo de agua, según los datos obrantes en este organismo de cuenca, el promotor solicitó, con fecha 19-06-2025 una concesión de aguas subterráneas, la cual se tramita con n.º de expediente 1749/2025, para uso doméstico (alojamiento rural) en la parcela 1 del polígono 505, término municipal de Mengabril (Badajoz), con un volumen en tramitación de 1.000 m³/año, a partir de una captación ubicada en la misma parcela.

La captación de aguas subterráneas se encuentra fuera de MASb definida en el del 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 concesión de aguas subterráneas.

En cuanto a los vertidos al DPH, de acuerdo con la documentación aportada, no se contemplan vertidos al DPH, pues se instalará una fosa séptica estanca para contener las aguas residuales que se produzcan en el proyecto.

En cuanto a la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer nuevas demandas hídricas, la captación del recurso se sitúa dentro del Sistema de Explotación Central, 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 cuan-



tifica 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 1749/2025.

— Suelos.

El impacto principal del proyecto sobre este factor 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 y la contaminación lumínica.

El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas indica que en la zona de actuación no se constata la presencia de especies de fauna protegida, y considera que el proyecto, con la aplicación de medidas preventivas y correctoras, no es susceptible de causar de forma significativa degradaciones sobre los hábitats ni alteraciones sobre las especies por las que se han declarado los lugares de la Red Natura 2000 objeto del presente informe, y que resulta compatible con los planes de protección vigentes de las especies presentes.

— Vegetación.

El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas indica que en la zona de actuación no hay presencia inventariada de hábitats naturales de interés comunitario, ni se constata la presencia de especies de flora protegida. Asimismo, considera que el proyecto, con la aplicación de medidas preventivas y correctoras, no es susceptible de causar de forma significativa degradaciones sobre los hábitats ni alteraciones sobre las especies por las que se han declarado los lugares de la Red Natura 2000 objeto del presente informe, y que resulta compatible con los planes de protección vigentes de las especies presentes.

— 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 las edificaciones existentes. 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 utilizada 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 medida correctora, contemplada en el artículo 54 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

La parcela en la que se proyecta la reforma de la vivienda en alojamiento rural, consta en Catastro como regadío, localizándose en la zona regable del Canal del Zújar. El Servicio de Regadíos indica que en el artículo 3.1.j) del 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, se establece como uso compatible "Otros usos o actividades que, sin estar relacionados directamente con la actividad agraria de regadío, no supongan una ocupación permanente del suelo superior a 5.000 m², debiendo quedar en este caso, la superficie de la parcela dedicada al uso de regadío, igual o superior a la establecida como unidad mínima de cultivo vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura". Este último requisito tiene su justificación en asegurar que un uso o actividad, en principio no ligado o vinculado con la actividad agraria de regadío, siga permitiendo un rendimiento satisfactorio de las labores de su cultivo, ya que precisamente el artículo 23.1 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias define la unidad mínima de cultivo como "la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona".

Este Servicio informa favorablemente el proyecto, ya que se trata de un uso que, sin estar relacionado directamente con la actividad agraria de regadío, no supone una ocupación permanente del suelo superior a 5.000 m², sin que sea exigible el segundo condicionante previsto en el referido artículo, en tanto resulta de imposible cumplimiento, ya que la parcela de origen tiene una cabida inferior a la UMC, no pudiendo quedar nadie sometido a obligaciones de cumplimiento imposible por aplicación del principio general del derecho *Ad impossibilia nemo tenetur*. Además, y como se refleja en el requerimiento del promotor, se define el proyecto como reforma de edificaciones existentes y que la actividad agrícola de la parcela se seguirá manteniendo.

Por otro lado, el presente proyecto no afecta a ninguna de las vías pecuarias existentes en el citado término municipal. No obstante, se comprueba que la parcela 1 del polígono 505 es colindante, en su extremo oeste, al dominio público pecuario "Cañada Real Leonesa", cuyo deslinde fue publicado en el DOE n.º 144, del 12 de diciembre de 2002 y su amojonamiento fue publicado en el DOE n.º 3,1 de 14 de marzo de 2006. Ante ello, es precedente solicitar autorización para accesos a propiedades colindantes según el anexo del Decreto 65/2022, de 8 de junio, que regula las ocupaciones temporales en las vías pecuarias. Además, cualquier otra actuación en esa zona relativa a la citada actividad, ya sea conducciones de agua, electricidad, aparcamientos, otros accesos, etc. deberán respetar los límites de la mencionada vía pecuaria, debiendo solicitar permiso de ocupación temporal, en caso de que fuera necesario, según el anexo del Decreto 65/2022, de 8 de junio, que regula las ocupaciones temporales en las vías pecuarias.

Colindante a la parcela catastral afectada por el presente proyecto, discurre la línea ferroviaria convencional en servicio 520 - Ciudad Real-Badajoz, perteneciente a la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG), encontrándose dicha parcela afectada por la Zona de Protección y la Línea Límite de Edificación Ferroviarias. Adif considera el proyecto de carácter favorable, condicionado a que se tengan en cuenta las afecciones producidas por las limitaciones a la propiedad, debiendo solicitar la correspondiente autorización de obra a dicho organismo.

— Consumo de recursos y cambio climático.

Los recursos consumidos por el proyecto son la ocupación del suelo, no utilizándose una superficie muy elevada (superficie total construida de 203,45 m²), y el agua utilizada por los usuarios del alojamiento rural, la limpieza de éste y por la piscina (el promotor ha solicitado ante el organismo de cuenca 1000 m³/año). 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 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, evalúa la vulnerabilidad del proyecto, estudiando la sismicidad, la inundabilidad y los incendios forestales en el documento ambiental.

En conclusión, se trata de una actividad que no tiene efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se apliquen las medidas recogidas en el apartado 4 "Condiciones y medidas para prevenir, corregir y compensar los efectos sobre el medioambiente". Igualmente, el proyecto no afecta a espacios de la Red Natura 2000. Por ello, del análisis técnico se concluye que no es preciso someter el proyecto a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

4. Condiciones y medidas para prevenir, corregir y compensar los efectos sobre el medio ambiente.

a. Condiciones de carácter general.

— Deberán cumplirse todas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias descritas en el documento ambiental, en tanto no entren en contradicción con el condicionado del presente informe.

— Se informará a todo el personal implicado en la ejecución de este proyecto del contenido del presente informe de impacto ambiental, de manera que se ponga en su conocimiento las medidas que deben adoptarse a la hora de realizar los trabajos. Asimismo, se dispondrá de una copia del presente informe en el lugar donde se desarrolle los trabajos.

- Las obras, instalaciones y medidas correctoras de los impactos sobre la vegetación, se ajustarán a los documentos y planos que figuran en el expediente.
- 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 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 o molestias a 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 los mismos, se estará a lo dispuesto por los técnicos 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.
- Se deberá solicitar autorización para accesos a propiedades colindantes al dominio público pecuario (en este caso Cañada Real Leonesa) según el anexo del Decreto 65/2022, de 8 de junio, que regula las ocupaciones temporales en las vías pecuarias. Además, cualquier otra actuación en esa zona relativa a la citada actividad, ya sea conducciones de agua, electricidad, aparcamientos, otros accesos, etc. deberán respetar los límites de la mencionada vía pecuaria, debiendo solicitar permiso de ocupación temporal, en caso de que fuera necesario, según el anexo del Decreto 65/2022, de 8 de junio, que regula las ocupaciones temporales en las vías pecuarias.
- Dado que el presente proyecto está afectado por la Zona de Protección y la Línea Límite de Edificación Ferroviarias de la línea ferroviaria convencional en servicio 520 - Ciudad Real-Badajoz, perteneciente a la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG), se deberán tener en cuenta las consideraciones realizadas por Adif, las cuales se encuentran descritas en el apartado 2. Tramitación y consultas del presente informe de impacto ambiental. Teniendo especial importancia las afecciones producidas por las limitaciones a la propiedad, debiendo solicitar la correspondiente autorización de obra a Adif.
- 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 Mengabil, las competencias en estas materias.



- En cuanto al abastecimiento de aguas, se realizará desde pozo de sondeo, indicando el organismo de cuenca, que, en cualquier caso, se estaría a lo dispuesto en la correspondiente resolución sobre la tramitación de la solicitud concesión de aguas subterráneas, solicitada por el promotor.
- 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 relación a los cerramientos, resulta aplicable 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.
- El promotor deberá obtener la calificación rústica otorgada por la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana.

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, así como establecer en ellos los parques de maquinaria o material de rechazo y acopios.
- Se realizarán los mínimos movimientos de tierra posibles en la nivelación del suelo. Previamente al comienzo de las obras, se retirará la tierra vegetal de las zonas a ocupar, para ser utilizadas de nuevo en la restauración y revegetación de las zonas afectadas, así como de las zonas ajardinadas.
- 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.
- Se pondrán en marcha cuantas medidas sean necesarias para evitar la erosión y la pérdida de suelo fértil. Deberá existir una planificación de los drenajes de las aguas pluviales y escorrentías.
- Tras las obras, 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 éstos 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 de interés para la biodiversidad (linderos de piedra y de vegetación, muros de piedra, majanos, regatos, fuentes, pilones, charcas, afloramientos rocosos, etc.).
 - 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.
 - Para la ubicación del parque temporal de maquinaria u otras ocupaciones temporales durante la obra, se respetarán las zonas bien conservadas. Una vez finalizada la obra, se llevará a cabo la restauración de la cubierta vegetal en estas zonas.
 - 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.
 - El ajardinamiento del área de esparcimiento deberá realizarse con especies autóctonas, quedando prohibida la plantación de especies invasoras.
 - Se deberá adoptar la medida correctora, contemplada en el artículo 54 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura: "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. En lo referente a la gestión de aguas residuales, se utilizará fosa séptica estanca, indicando el organismo de cuenca, que 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.

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.

— En lo que respecta a las aguas residuales procedentes de las infraestructuras presentes, se dispondrán las medidas necesarias para evitar fenómenos de lixiviación y arrastre al dominio público hidráulico.

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, debiéndose respetar 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 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 reforma de vivienda para alojamiento 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.gobex.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

• • •