

*RESOLUCIÓN de 17 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Sostenibilidad, por la que se formula declaración de impacto ambiental relativa al proyecto de construcción de conjunto turístico de alojamientos rurales, en el término municipal de Villanueva de la Vera (Cáceres). Expte.: IA24/350. (2025064216)*

El proyecto de construcción de conjunto turístico de alojamientos rurales, a ubicar en la parcela 311 del polígono 3 del término municipal de Villanueva de la Vera está incluido en el anexo IV de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Concretamente el proyecto se encuadra en el epígrafe 9.a), apartado 13 del anexo I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (legislación estatal básica en materia de evaluación de impacto ambiental):

Grupo 9. Otros proyectos.

a) Los siguientes proyectos cuando se desarrolleen en espacios protegidos de la Red Natura 2000, en espacios naturales protegidos, en humedales de importancia internacional (Ramsar), en sitios naturales de la Lista del Patrimonio Mundial, en áreas o zonas protegidas de los Convenios para la protección del medio ambiente marino del Atlántico del Nordeste (OSPAR) o para la protección del medio marino y de la región costera del Mediterráneo (ZEPIM) y en zonas núcleo de Reservas de la Biosfera de la UNESCO.

13.º Proyectos que requieran la urbanización del suelo para polígonos industriales o usos residenciales que ocupen más de 5 ha; Construcción de centros comerciales y aparcamientos, fuera de suelo urbanizable y que en superficie ocupen más de 1 ha; Instalaciones hoteleras en suelo no urbanizable.

En dicha normativa se establece la obligación de formular declaración de impacto ambiental, con carácter previo a la resolución administrativa que se adopte para la realización, o en su caso, autorización de las obras, instalaciones o actividades comprendidas en el citado anexo.

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

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

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

A.1. Promotor y órgano sustantivo del proyecto.

La promotora del proyecto de construcción de conjunto turístico de alojamientos rurales es Villachuel SL, cuyo CIF es B56724594.

Actúa como órgano sustantivo el Ayuntamiento de Villanueva de la Vera.

A.2. Localización y descripción del proyecto.

El conjunto turístico de alojamientos rurales, a ubicar en la parcela 311 del polígono 3 del término municipal de Villanueva de la Vera estará compuesto por:

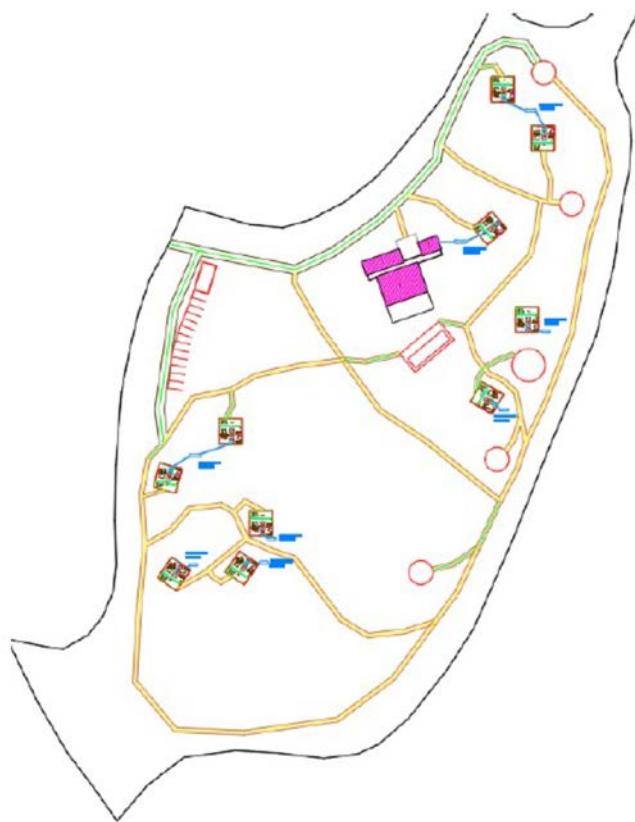
- Edificio multiusos-nave polivalente, de dos plantas, con una superficie total construida de 407,95 m<sup>2</sup> y una superficie total ocupada de 267,20 m<sup>2</sup>. La planta baja estará conformada por sala sudar, distribuidor, escalera, baño masculino, baño femenino y porche. La primera planta, estará constituida por plaza, recepción, despacho, pasillo, escalera, almacén 1, baño adaptado, lavandería, cocina, sala silencio, almacén 2 y terraza.
- 10 unidades de casa-apartamento rural, con una superficie construida cada una de 64,70 m<sup>2</sup>. Superficie total construida y ocupada de 647 m<sup>2</sup>. Una de las unidades se destina como alojamiento accesible (casa-apartamento rural 3). Las casas-apartamento rural estarán conformadas por dormitorio, ducha, inodoro, cocina-estar y porche.
- Edificio auxiliar-almacén-cuarto de instalaciones, con una superficie total construida y ocupada de 50 m<sup>2</sup>.
- 5 plataformas descubiertas para actividades al aire libre para ejercicio corporal y mental, con una superficie total ocupada de 296,25 m<sup>2</sup>.
- Piscina, con una superficie ocupada de 136 m<sup>2</sup>.



Fuente. Estudio de impacto ambiental.

El sistema de saneamiento estará compuesto por 8 fosas sépticas estancas, cuya capacidad varía entre los 2.300 y 1245 litros.

El abastecimiento de aguas se realizará desde pozo, mientras que el suministro eléctrico se realizará mediante un sistema de placas solares fotovoltaicas.



Fuente. Estudio de impacto ambiental. Infraestructuras

Para poder llevar a cabo las inversiones se hace necesario realizar caminos interiores para poder acceder a las edificaciones e instalaciones.

Los caminos serán de ancho variable, siguiendo las pendientes del terreno, sin necesidad de desmonte para la conformación de la sub-base y con base de capa de áridos. El trazado de los caminos se ha efectuado evitando talar arbolado. Tenemos dos tipos de caminos;

- Pavimento tipo 1 que se realizara de una anchura de 3 m y con pendientes del 2 % a ambos lados. Sub-base del terreno más base de capa de áridos al 90 % Proctor. La superficie aproximada es de 700 m<sup>2</sup>.
- Pavimento tipo 2 que se realizara de una anchura de 1,5 m y con pendientes del 2 % a ambos lados. Sub-base del terreno más base de capa de áridos al 90 % del Proctor. La superficie aproximada es de 11.800 m<sup>2</sup>.

## Cuadro de superficies.

EDIFICACIONES PROYECTADAS	UDS	OCUPADA	CONSTRUIDA m <sup>2</sup>	N.º PLANTAS	ALTURA MÁXIMA(m)	RETRANQUEO A LINDEROS (m)
Edificio multiusos-nave polivalente	1	267,20 m <sup>2</sup>	407,95 m <sup>2</sup>	2	7,00 m	22,19 m
Casa-apartamento rural	10	647,00 m <sup>2</sup>	647,00 m <sup>2</sup>	1	Apartamento rural (1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10): 4,05 m Apartamento 3 (accesible): 4,10 m	A.R.1 10,74 m
						A.R.2 25,40 m
						A.R.3 37,05 m
						A.R.4 21,04 m
						A.R.5 20,85 m
						A.R.6 74,32 m
						A.R.7 55,35 m
						A.R.8 57,6 m
						A.R.9 12,67 m
						A.R.10 33,1 m
Edificio auxiliar-almacén-cuarto de instalaciones	1	50,00 m <sup>2</sup>	50,00 m <sup>2</sup>	1	3,50 m	12,64 m
<b>TOTALES</b>	<b>12</b>	<b>964,2 m<sup>2</sup></b>	<b>1.104,95 m<sup>2</sup></b>			

La superficie total construida del conjunto turístico de alojamientos rurales es de 1.104,95 m<sup>2</sup>, siendo la superficie de parcela de 30.065 m<sup>2</sup>. Por tanto, la edificabilidad del proyecto sería de 0,03672 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

El Ayuntamiento de Villanueva de la Vera solicitó a la Dirección General de Sostenibilidad, acogerse al principio de coordinación y cooperación, en virtud del cual las Administraciones Públicas deberán, en el ejercicio de sus funciones y en sus relaciones recíprocas, coordinarse, cooperar y prestarse la debida asistencia para lograr una mayor eficacia en la protección del medio ambiente, establecido en el artículo 4 principio "e" de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

### B.1. Trámite de información pública.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y al artículo 66 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, se realizó la información pública del EsIA mediante anuncio que se publicó en el DOE n.º 126, de 1 de julio de 2024, no habiéndose recibido alegaciones durante este trámite.

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

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

RELACIÓN DE CONSULTADOS	RESPUESTA
Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas. Dirección General de Sostenibilidad	X
Servicio de Ordenación y Gestión Forestal. Dirección General Gestión Forestal, Caza y Pesca.	X
Servicio de Prevención y Extinción de Incendios Forestales. Dirección General de Prevención y Extinción de Incendios	X
Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural	X
Confederación Hidrográfica del Tajo	X
Ayuntamiento de Villanueva de la Vera	X
Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana	X
Dirección General de Turismo	-
Dirección General de Salud Pública	X

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



— El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, indica que la actividad solicitada se localiza dentro de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura, concretamente: Red Natura 2000, Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) "Río y Pinares del Tiétar" (ES0000427) y Zona de Especial Conservación (ZEC) "Río Tiétar" (ES4320031).

El/los Instrumento/s de Gestión de aplicación son: Plan Director de Red Natura 2000 (anexo II del Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Extremadura) y Plan de Gestión n.º 55 (anexo V del Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Extremadura) correspondiente a la ZEC "Río Tiétar" y ZEPA "Río y pinares del Tiétar".

Según la zonificación establecida en su Plan de Gestión, la zona se encuentra en: Zona de Alto Interés (ZAI02). Gargantas de la margen derecha del Tiétar. Superficie incluida en esta categoría de zonificación por los elementos clave hábitats ribereños, comunidad de quirópteros, galápago europeo y comunidad de odonatos.

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: HIC4030. Brezales secos europeos, HIC6420. Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion- Holoschoenion". El cauce del Arroyo de Boguillas alberga fresnedas catalogadas como formación forestal amenazada a su paso por la parcela en la que se proyecta la actividad. Si bien no se encuentran inventariados, la parcela alberga retazos de enebro (*Juniperus oxycedrus*); especie catalogada como "vulnerable" en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (CREAEx).
- Área de reproducción y alimentación de distintas especies vinculadas a bosques de ribera, sotos fluviales y robledales presentes en el entorno. Avifauna (águila calzada, milano negro, milano real, zarceros, currucas, lavanderas, martín pescador; etc.), herpetofauna (tritón ibérico, salamandra, rana patilarga, lagarto verdinegro, etc), micromamíferos (topillo de cabrera, quirópteros; etc), insectos y odonatos habitan el cauce del Arroyo de Boguillas, que se comporta como un corredor de biodiversidad, conectando diferentes espacios Natura 2000.

Se considera que el proyecto, con la aplicación de las 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 ya que no es susceptible que el proyecto pueda afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000, siempre que se cumplan las medidas indicadas.

- El Servicio de Ordenación y Gestión Forestal informa que según la información del visor SIG-PAC del Ministerio, la ubicación del proyecto estaría en terrenos con uso PR (pasto arbustivo), por tanto, uso forestal.

Se considera que la afección forestal de la actuación solicitada, es decir la construcción del complejo turístico de Villanueva de la Vera, sería negativa si se eliminara algún pie forestal arbolado, al observar la foto aérea anterior se ve que hay pies arbóreos, pero se podrían construir las cabañas independientes ubicadas en algún punto en el que no se eliminan ningún pie.

En caso de que se cortara algún pie no frutal se tendría que demostrar que el proyecto es de utilidad pública o de Interés General, y además se tiene que presentar documento complementario en el que se comunicaran las dimensiones exactas de los pies arbóreos a cortar (altura y diámetro del tronco), la ubicación con las coordenadas X e Y en el sistema ETRS89 en el Huso UTM 29, identificando todos los pies arbóreos que se eliminarían en la zona de afección. Así se haría el coste obligatorio a compensar por árbol del género *Quercus* sp, eliminado en relación con la recuperación del CO2 perdido, en caso de que se aprobara dicha eliminación.

Por lo explicado hasta ahora, la afección forestal de la construcción del complejo turístico sería desfavorable, si se cortara algún pie arbóreo forestal hasta presentar y ser aprobado por el Servicio el documento complementario que justifique la eliminación de algún pie forestal o en caso de seguir con el proyecto presentado, la afección sería mínima y por tanto favorable si no se eliminara ningún pie arbolado, es decir, si se respetara el arbolado forestal y se cumplieran todo lo presentado en el proyecto con una serie de condicionantes. Se deberán cumplir las siguientes condiciones, y las indicadas en el condicionado de la declaración de impacto ambiental, relativas a los valores forestales.

Durante la ejecución de los trabajos deberán adoptarse las medidas preventivas recogidas en el Decreto 260/2014, de 2 de diciembre, por el que se regula la Prevención de los Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura (Plan PREIFEX), modificado por el Decreto 144/2016, de 6 de septiembre.



El seguimiento de las medidas preventivas, se realizarán a ritmo de la ejecución de los trabajos y en los períodos permitidos para ello, solicitando los permisos correspondientes, si proceden, al Servicio de Ordenación y Gestión Forestal.

Las medidas preventivas y de protección proyectadas, se cumplirán en las dos fases del proyecto, es decir, en la fase de ejecución y en la de explotación en las cuales se tendrán en cuenta las más adecuadas para la protección del medio ambiente, descritas en el documento presentado. Una vez finalizada la actividad, el cese implicaría el restablecimiento de los terrenos a su estado original, teniendo en cuenta las mismas actuaciones preventivas que se han señalado para la fase de ejecución.

Se debe tener en cuenta la vulnerabilidad del proyecto, es decir, identificación, descripción, análisis y cuantificación de los efectos ante riesgos de accidentes graves o de catástrofes sobre los factores que pueden producir efectos negativos en el medio ambiente.

Antes de iniciar los trabajos, deberá ponerse en contacto con el Coordinador de Zona de los Agentes del Medio Natural, quien le indicará el Agente con el que deberá contactar antes de comenzar los trabajos.

— El Servicio de Prevención y Extinción de Incendios Forestales de la entonces Dirección General de Prevención y Extinción de Incendios informa:

Normativa aplicable:

Ley 5/2004, de 24 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales en Extremadura:

Artículo 37. Otras actuaciones.

1. Sin perjuicio de la aplicación de las normas específicas que sobre el uso del fuego o la realización de determinadas actividades vengan establecidas en esta Ley y demás normativa aplicable, las Entidades Locales, los titulares de viviendas, urbanizaciones, campamentos e instalaciones o explotaciones de cualquier índole, ubicados en terrenos forestales o en la Zona de Influencia Forestal, adoptarán las medidas preventivas y realizarán las actuaciones que reglamentariamente se determinen en orden a reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieran derivarse.

Artículo 39. Usos y actividades prohibidos.

1. Queda prohibido encender fuego en terrenos forestales y Zonas de Influencia Forestal fuera de los supuestos expresamente previstos o autorizados con arreglo a la presente Ley y demás normativa que resulte de aplicación, así como arrojar o abandonar objetos en combustión o cualquier clase de material susceptible de originar un incendio forestal.
2. Reglamentariamente deberán establecerse las normas de regulación de usos y actividades susceptibles de generar riesgo de incendios forestales en todo el territorio de Extremadura. Asimismo, podrá limitarse, o prohibirse, el tránsito por los montes cuando el peligro de incendios forestales lo haga necesario.

Artículo 63. Registro de áreas incendiadas.

1. La Consejería competente en materia de incendios forestales creará el Registro de Áreas Incendiadas, que deberá contener al menos, la relación de polígonos y parcelas afectadas por incendios forestales, en cada Municipio.
3. Reglamentariamente se establecerá el tipo de base de datos que contenga el Registro de Áreas Incendiadas, al cual tendrán acceso directo todas las Consejerías de la Junta de Extremadura, con competencias afectadas por esta materia, así como cualquier persona que acredite un interés legítimo.

Decreto 260/2014, de 2 de diciembre, por el que se regula la Prevención de los Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura:

Capítulo II, Sección 6<sup>a</sup>. Memorias Técnicas de Prevención.

Artículo 24. Objeto y ámbito de aplicación. Las Memorias Técnicas de Prevención tienen por objeto establecer medidas preventivas muy específicas en orden a reducir el peligro de incendio, y los daños que del mismo puedan derivarse en ámbitos y situaciones especiales. Las construcciones o infraestructuras incluidas en terrenos forestales o su zona de influencia, que pueden causar o verse afectadas por el fuego, son básicamente las siguientes: (...) c) Campamentos, campings y equipamientos recreativos.

Capítulo II, Sección 8<sup>a</sup>. Regulación de Usos y Actividades que puedan dar lugar a riesgo de incendio forestal.

Artículo 31. Objeto.

1. Cualquier actividad o uso susceptible de generar riesgo de incendio forestal, así como el manejo del fuego, emisión de chispas o elementos incandescentes, u otras emisiones con temperatura de ignición sobre el combustible forestal, están sujetas

a regulación preventiva de incendio forestal y consiguientemente deberán cumplir condiciones o medidas específicas en base a reducir su riesgo.

4. En caso de incumplimiento de alguna de las medidas necesarias o de las que específicamente se establezcan para cada actividad con riesgo de incendio o, en cualquier caso, si se observase peligro manifiesto de provocarlo, se podrá ordenar la paralización inmediata de la actividad de manera temporal por el órgano competente de la Consejería con competencias en materia de incendios forestales.

Orden de 24 de octubre de 2016, Técnica del Plan de Prevención de Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura (PREIFEX).

Título II. Capítulo III. Memorias Técnicas de Prevención (completo).

Título III. Procedimiento de aprobación de Instrumentos de Prevención (completo).

Orden de Época de Peligro vigente:

Norma que declara una determinada Época de Peligro y regula desarrolla los siguientes instrumentos de prevención para dicha época:

- a) Regulación de Usos y Actividades.
- b) Medidas Generales y Medidas de Autoprotección.

Consulta al registro de áreas incendiadas: El Registro de Áreas Incendiadas (RAI) gestionado por el SPEIF consiste en una base de datos geográfica cuyos registros contienen: Entidades geográficas de los perímetros de incendios forestales detectados entre 2012 y la fecha presente; y Coordenadas UTM de incendios forestales detectados en el período de tiempo comprendido entre los años 2000 a 2011. La determinación de si un terreno ha resultado afectado por un incendio forestal, se realiza mediante un análisis técnico pericial en el que se cotejan los registros del RAI con las imágenes satelitales disponibles para dicha zona, durante las fechas posteriores al siniestro. De dicho análisis se ha concluido que el ámbito territorial del proyecto objeto de consulta no está incluido en la base de datos geográfica del RAI.

Propuesta de condiciones a incluir en la Resolución finalizadora del procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria: 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.



Este procedimiento puede iniciarse de forma previa, durante o con posterioridad a la ejecución material de las obras del proyecto, por lo que no resulta preceptivo ni conveniente paralizar la instrucción del procedimiento de evaluación de impacto ambiental a tal fin.

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 Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural indica 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, la promotora y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería de Cultura".

- La Confederación Hidrográfica del Tajo informa que, en lo referente a zonas protegidas recogidas oficialmente en el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo 2023-2027 (en adelante, PHT), la parcela se encuentra en zonas de conservación de la biodiversidad de la Red Natura 2000, área de captación de la zona sensible "Embalse de Torrejón - Tiétar- ES030ZSENESCM550" y de la zona de abastecimiento "Talayuela 2 - Tiétar-ES030ZCCM0000000542".

En cuanto a aguas superficiales, según la cartografía consultada (visor cartográfico de la Confederación Hidrográfica del Tajo: <http://visor.chtajo.es/VisorCHT/>), la parcela linda con el arroyo Beguillas.



Al respecto, en el presente informe se hacen a continuación una serie de indicaciones en el ámbito de las competencias de esta Confederación, en concreto en lo relativo a dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía, según lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (en adelante TRLA), así como en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (en adelante RDPh):

**Dominio público hidráulico:** Toda actuación que se realice en dominio público hidráulico (definido en el artículo 2 y desarrollado en los posteriores artículos del TRLA) deberá contar de la preceptiva autorización por parte de este organismo. Además, también se indica que en ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 51.3. del RDPh.

**Zona de servidumbre y zona de policía:** Toda actuación que se realice en zona de policía (banda de 100 metros colindante con terrenos de dominio público hidráulico), deberá atender a lo indicado en el artículo 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Además, se indica que la zona de servidumbre (banda de 5 metros colindante con terrenos de dominio público hidráulico) deberá ser respetada, según se establece en el artículo 6 del TRLA y en el artículo 7 del RDPh. Según se establece en el artículo 6.2 del TRLA, estas zonas podrán ampliarse cuando se dé alguna de las causas señaladas en el citado artículo.

Se ha efectuado consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), <https://sig.mapama.es/snczi/>, observándose la inexistencia de estudios oficiales relativos a dominio público hidráulico, zona de flujo preferente o Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación en el ámbito de actuación.

En relación a las aguas subterráneas, la parcela asienta sobre la masa de agua subterránea "TiétarES030MSBT030.022".

**Aprovechamiento de agua.** Según informa la documentación aportada, "El abastecimiento de agua para consumo doméstico se realiza a través de un pozo". Al respecto, se indica que no consta en la información disponible en este organismo que, por parte de la promotora, se haya solicitado el necesario título concesional de aguas, por lo que se indica que, para realizar el abastecimiento desde dicho pozo, es necesario solicitar a este organismo el correspondiente título concesional mediante una solicitud de aprovechamientos de aguas.

Una vez realizada la solicitud, antes de su otorgamiento por parte de este organismo, se valorará si los recursos existentes son compatibles con el Plan Hidrológico del Tajo en función de la actividad que se pretende desarrollar y del caudal que se solicita. Por lo tanto, será en ese momento en el cual la Confederación Hidrográfica del Tajo se pronuncie acerca de este extremo.

Para realizar el abastecimiento de aguas directamente del dominio público hidráulico (aguas superficiales y/o subterráneas) como es el caso, deberá disponer de un título concesional de aguas previo al empleo de las mismas, cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación y es a quién también deberá solicitarse.

Si se posee un título concesional en vigor y se pretende efectuar una variación de lo recogido en el mismo (como por ejemplo: empleo de mayores volúmenes/caudales que los autorizados, uso no recogido en la autorización, empleo de captación no recogida en la autorización, o cualquier otra cuestión que incumpla lo expresado en el título), se indica que dicha variación requiere de autorización previa por parte de este organismo, y es también a éste a quién deberá solicitarse (mediante una solicitud de modificación de las características o mediante una solicitud de un nuevo título concesional).

En lo referente a saneamientos y vertidos, según la documentación presentada, toda la recogida de las aguas vertidas de los aseos del resto de instalaciones, es conducida a las fosas sépticas, que es recogida por empresa especializada antes de superar 2/3 de su capacidad". En consecuencia, no se estaría produciendo un vertido al dominio público hidráulico de acuerdo con lo establecido en el artículo 100 del texto refundido de la Ley de Aguas (en adelante TRLA), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (en adelante RDPH) aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por lo que no sería necesario, por tanto, el otorgamiento por parte de este organismo de la autorización de vertido que en dicha normativa se establece.

Sin embargo, en el supuesto de que se desee proceder de otra manera al respecto del saneamiento de las aguas residuales deberá tenerse en cuenta lo siguiente a tenor de lo dispuesto en la legislación vigente: Se consideran vertidos los que se realicen directa o indirectamente en las aguas continentales, así como en el resto del dominio público hidráulico, cualquiera que sea el procedimiento o técnica utilizada.

Queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización. Dicha autorización corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo, salvo en los casos de



vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente.

A tenor de lo anterior, en el supuesto de que vaya procederse de otra manera al respecto del saneamiento de las aguas residuales y vaya a efectuarse un vertido (por ejemplo, el vertido resultante del empleo de fosa séptica (o similar) dotada de un sistema de filtrado/depuración como puede ser filtros biológicos (o cualquier otro sistema), cuyas aguas tratadas son evacuadas al medio exterior) es necesario contar con la autorización de vertido por parte de este organismo previo al mismo, y al respecto se indica:

Esta Confederación Hidrográfica del Tajo no autoriza vertidos individuales al dominio público hidráulico cuando los mismos puedan formar parte de una comunidad o aglomeración urbana, por lo que, si el vertido de las aguas residuales puede conducirse a una red general de saneamiento, deberá conectar el vertido a dicha red de saneamiento.

En el caso de que haya imposibilidad de conexión a una red general de saneamiento, se deberán unificar (en la medida de lo posible) todos los flujos de aguas residuales generados en la actividad para su conducción a una única instalación de tratamiento y evacuación en un único punto de vertido final. Además, desde este organismo se indica que, al existir entonces vertido al dominio público hidráulico, se deberá: realizar la solicitud y declaración general (o simplificada, en su caso) de vertido a este organismo, en donde según sea el caso se deberá proceder en consecuencia y acompañar con la documentación pertinente correspondiente, a tenor de lo dispuesto en la legislación vigente, para la obtención de la autorización de vertido. En el caso de que se posea una autorización de vertidos, se indica que el vertido que se pretende dar en la actualidad y en el futuro deberá ajustarse a lo dispuesto en la autorización (o si no se deberá proceder a realizar una revisión de la autorización del vertido vigente, y en función de cómo se resuelva ésta podrá autorizarse o no la modificación pretendida del vertido vigente).

En cualquier caso, en el supuesto que se empleen conducciones de redes de saneamiento, éstas deberán ser estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales a las aguas subterráneas.

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



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

En lo que respecta a actuaciones relacionadas con la vegetación en dominio público hidráulico, o su zona de policía, se indica que deberá disponer de autorización por parte de esta Confederación Hidrográfica del Tajo. Además, se realizan las siguientes indicaciones:

Si se prevén desbroces se indica que se utilizarán medios manuales. En el caso de que excepcionalmente se utilicen medios mecánicos para realizar alguna de las labores, estas no deberán afectar al dominio público hidráulico ni a su conformación, ni provocar alteraciones en el sistema fluvial. Si estos medios mecánicos incluyeran el uso de maquinaria pesada, se evitará su acceso al dominio público hidráulico, debiendo realizar las actuaciones desde sus márgenes, extremando los cuidados para que no se produzcan erosiones o alteraciones en el terreno que conforma las riberas.

No se eliminará toda la vegetación del dominio público hidráulico, debiendo ceñirse la actuación a la retirada selectiva de plantas herbáceas o arbustivas anuales que puedan impedir el acceso al dominio público hidráulico o la realización de las obras/actuaciones.

Para la eliminación o control de la vegetación no está permitido el uso de herbicidas o cualquier otro tipo de sustancias químicas. Tampoco se permite la incorporación al dominio público hidráulico de materiales, estructuras y sustancias distintos a los existentes.

No se podrán llevar a cabo, en ningún caso, obras de movimientos de tierras que alteren la sección del dominio público hidráulico o su configuración, como serían la retirada de sedimentos o su distribución dentro del propio dominio público hidráulico.

En este sentido, deberá mantenerse intacta la morfología del dominio público hidráulico, y no provocar cambios en su lecho o en los taludes de sus riberas, no contemplándose por lo tanto ni la apertura de caja ni el perfilado de taludes.

Una vez finalizadas las actuaciones se deberá dejar el dominio público hidráulico en condiciones normales de desagüe. En este sentido, la zona deberá quedar limpia de cualquier producto sobrante de las mismas y los restos vegetales resultantes del desarrollo de los trabajos no se abandonarán en el dominio público hidráulico o en la zona de policía, debiendo retirarse para su adecuada gestión.



En lo que respecta a vallados en la instalación, se indica que en el supuesto de que este discorra por dominio público hidráulico y su zona de policía, deberá contar con la correspondiente autorización por parte de este organismo. Además, se realizan las siguientes indicaciones:

Los tramos de cerramiento que discurran sobre terrenos de dominio público hidráulico deberán proyectarse de manera que no se interfiera con el normal drenaje de las aguas, pudiéndose aceptar propuestas diseñadas a base de bandas flexibles, flotantes y basculantes dispuestas sobre un eje horizontal (viga o cable), que se situará a una altura mínima de 1 metro sobre el nivel de la máxima crecida ordinaria (MCO), no permitiéndose la instalación de elementos fijos (apoyos, estribos, etc.) que ocupen terrenos de dominio público hidráulico.

Los elementos del cerramiento que ocupen terrenos pertenecientes a la zona de servidumbre deberán ser desmontables, sin encontrarse anclados al terreno, instalándose en cualquier caso puertas de libre acceso en las márgenes afectadas, debiéndose colocar en cada una de ellas un indicador con la leyenda "Puerta de acceso a zona de servidumbre de uso público". Se deberán posibilitar en todo momento las funciones establecidas en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico para dicha zona, en concreto el paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia.

Las autorizaciones para instalar los cerramientos serán provisionales. Si el peticionario desea elevar a definitiva la autorización que se le conceda, deberá incoar ante esta Confederación Hidrográfica el oportuno expediente de deslinde.

La autorización que se otorgue será a título precario, pudiendo ser demolidas las obras cuando esta Confederación Hidrográfica lo considere oportuno por causa de utilidad pública, sin que por ello tenga derecho a indemnización alguna el interesado.

Una vez finalizadas las obras, la zona deberá quedar limpia de cualquier producto sobrante de las mismas.

La Administración no responderá de cualquier afección que puedan sufrir las obras por causa de crecidas, tanto ordinarias como extraordinarias.

En relación al posible empleo de combustibles, desde este organismo se indica que todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.



Respecto al parque de maquinaria, a utilizar para la realización de las distintas unidades de obra, puede generar residuos líquidos peligrosos susceptibles de contaminación de aguas subterráneas y superficiales, como pueden ser aceites y otros compuestos. Se recomienda una gestión adecuada de estos residuos que evite la contaminación de las aguas.

Se recomienda también que en la fase de construcción la ubicación del parque de maquinaria, instalaciones auxiliares y acopio de materiales se realice previa creación de solera impermeable en pendiente, con zanja de recogida para posibles vertidos de aceite de cambios, derrame de combustibles, grasas, etc. Estos derrames serán recogidos en bidones para su posterior gestión correcta.

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

Por último, cabe señalar lo siguiente en lo que respecta a las captaciones de agua (pozos, sondeos, tomas superficiales en cauces, embalses, lagos o lagunas, manantiales, charcas, balsas, etc.) y de su infraestructura asociada (si existiese):

- Se deberá garantizar la seguridad frente a accidentes de todo tipo durante toda la vida útil de la perforación, es decir: en los preparativos al sondeo, durante la ejecución del mismo, durante su explotación y, finalmente, durante su clausura. Garantizar la seguridad es una obligación de los propietarios y/o titulares de los mismos y/o los que acometen la perforación y, por lo tanto, las responsabilidades recaen sobre ellos.

En lo que respecta a pozos y sondeos, se detallan las medidas a adoptar:

- Todos los pozos y sondeos deben estar tapados y vallados, principalmente para proteger a las personas y los animales de caídas accidentales, así como para preservar el agua del acuífero de la contaminación. Esta obligación es aplicable a los que están en uso y los que están fuera de uso. En este último caso se debe llevar a cabo un sellado definitivo.
- Se ha de evitar, mediante el empleo de señales y barreras, que se acceda a ellos y que se pueda producir un accidente, tanto de los propios usuarios como de cualquier persona ajena.
- Pudiera darse el caso de que, en su propiedad, observase la existencia de una captación de aguas (con infraestructura asociada o sin ella) que se encuentra carente

de medidas de seguridad visibles o que esté abandonada. En consecuencia, deberá ejecutar inmediatamente medidas que garanticen la seguridad y eviten la ocurrencia de accidentes, así como ejecutar su clausura.

- Los sondeos y las obras relacionadas (éstas últimas si existiesen, como, por ejemplo, balsas para recoger el material que se extrae con el sondeo, etc.) deberán ser ejecutados garantizando la no contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. Para ello, se deberán tomar las medidas pertinentes además de seguir las indicaciones del presente informe.
  - Los lodos de perforación serán a base de agua y aditivos permitidos.
  - Las balsas (si existiesen) deberán estar impermeabilizadas (por ejemplo, mediante la utilización de lámina de plástico), además de adoptarse en ellas medidas de seguridad para evitar la ocurrencia de accidentes (caídas, etc.). Una vez finalizados los trabajos, deberán ser tapadas hasta adoptar la topografía original.
- Ayuntamiento de Villanueva de la Vera. Tras revisar la documentación presentada, se informa que la parcela en cuestión se encuentra afectada por la ordenanza de aplicación “Protección ambiental (NAD)”, según lo dispuesto en el Plan Territorial de la Vera, y por Clave 74. Suelo libre, según las NNSSMM de Villanueva de la Vera. Además, será de aplicación lo establecido en la LOTUSEX para este tipo de suelo (suelo rústico).

Se concluye que, según los parámetros de la ordenanza de aplicación Clave 74. Suelo libre, según las NNSSMM de Villanueva de la Vera y según el ámbito de PROTECCIÓN AMBIENTAL (NAD) del Plan Territorial de la Vera, el proyecto presentado, resulta compatible urbanísticamente con la ordenación territorial y urbanística sin perjuicio de todas aquellas autorizaciones que sean preceptivas.

Al tratarse de actuaciones en suelo rústico debe solicitar la Calificación Rústica de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, para la construcción e implantación de lo solicitado según se fija en el artículo 67 y siguientes de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

- El Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana informa que en el término municipal de Villanueva de la Vera se encuentran actualmente vigentes las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por Resolución de 30 de octubre de 1996, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, publicada en el DOE n.º 49, de 26 de abril de 1997. 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 Villanueva de la Vera realizar el control de legalidad de las actuaciones, mediante el procedimiento administrativo de control previo o posterior que en su caso corresponda, comprobando su adecuación a las normas de planeamiento y al resto de legislación aplicable.

De conformidad con lo establecido en el artículo 71.3 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la declaración de impacto ambiental producirá en sus propios términos los efectos de la calificación rústica cuando esta resulte preceptiva, de conformidad con lo previsto en la normativa urbanística, acreditando la idoneidad urbanística de los bienes inmuebles sobre los que pretende implantarse la instalación o actividad.

A estos efectos, la Dirección General de Sostenibilidad debe recabar de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, un informe urbanístico referido a la no prohibición de usos y a los condicionantes urbanísticos que la instalación deba cumplir en la concreta ubicación de que se trate, cuyo contenido se incorporará al condicionado de la declaración de impacto ambiental. En virtud de lo anterior, desde este Servicio de Urbanismo se tiene constancia que el citado informe urbanístico ya ha sido solicitado por parte de la Dirección General de Sostenibilidad, por lo que se está procediendo a su respuesta dentro del plazo establecido legalmente con código 023/024.

La declaración de impacto ambiental tramitada con arreglo a lo dispuesto en la mencionada Ley 16/2015, de 23 de abril, constituirá título suficiente para que el Ayuntamiento someta el proyecto al procedimiento de control municipal previo o posterior que en su caso corresponda, mediante licencia o comunicación previa, conforme a lo previsto en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura y en su reglamento de desarrollo.

- El Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana informa que la iniciativa que nos ocupa se ubica en el término municipal de Villanueva de la Vera, cuyo planeamiento municipal vigente, fue aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Territorial de La Vera (PTLV). Tras la entrada en vigor de la modificación n.º 2 del PTLV, las determinaciones del plan territorial afectan al término municipal que nos ocupa. No obstante, una vez transcurrido el período transitorio de adaptación del plan territorial a la Ley 11/2018 LOTUS, en caso de contradicción del plan territorial con este marco normativo territorial y urbanístico en vigor, prevalece lo estipulado en la ley.



La construcción de conjunto turístico de alojamientos rurales se adscribiría a un uso autorizable para el PTLV, en el ámbito de Protección Ambiental, que afecta a la parcela 311 del polígono 3 del término municipal de Villanueva de la Vera, no estableciéndose por parte del PTLV parámetros específicos para este tipo de iniciativa proyectada, al margen de las que establezca la legislación urbanística y territorial en vigor y teniendo en consideración su disposición transitoria segunda.

Además, se cumple en base a lo definido en la documentación adjuntada el cumplimiento del artículo 51 de saneamiento, que decreta la instalación de fosas sépticas para casas aisladas en el ámbito del plan territorial.

Por último, hay afectación a zonas con Carencia de Protección establecidas tras la modificación n.º 2 del PTLV como medida correctora en su trámite ambiental.

Por tanto y teniendo en cuenta lo comentado en el apartado de "Observaciones" y en los términos redactados en este informe, se emite en relación con el conjunto edificatorio para uso turístico informe compatible condicionado, condicionado al cumplimiento de los parámetros establecidos en la normativa urbanística y territorial en vigor o en su defecto al planeamiento municipal como establece su disposición transitoria segunda y en segundo lugar a informe del organismo autonómico competente en materia de Conservación de la Naturaleza y Áreas protegidas según establece el artículo 4 vigente del Plan Territorial de La Vera.

- La Dirección General de Salud Pública comunica que, visto el informe emitido por el Área de Salud, desde esta Dirección General no se realizan alegaciones al proyecto si bien es necesario indicar que para el desarrollo de la actividad se deberá obtener los correspondientes informes sanitarios favorables de la captación y abastecimiento, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.

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

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

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

C) Resumen del análisis técnico del expediente.

Con fecha 2 de junio de 2025 desde la Dirección General de Sostenibilidad se remitió al Ayuntamiento de Villanueva de la Vera, los informes recibidos durante la fase de consultas y el resultado de la información pública (no se han recibido alegaciones), dado que dicho Ayuntamiento solicitó asistencia a la Dirección General de Sostenibilidad, para la realización de dichos trámites, como ya se ha indicado en la presente declaración de impacto ambiental. Conforme al artículo 68.1 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura el órgano sustantivo (Ayuntamiento de Villanueva de la Vera) remitirá a la promotora (Villachuel SL), los informes y alegaciones recibidas para su consideración en la redacción, en su caso, de la nueva versión del proyecto y en el estudio de impacto ambiental.

Con fecha 26 de junio de 2025, el Ayuntamiento de Villanueva de la Vera presenta en la Dirección General de Sostenibilidad la documentación en cumplimiento con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el artículo 69 de la Ley 16/2015 de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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

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

Revisado el documento técnico del proyecto, la nueva versión del EsIA y los informes emitidos y alegaciones formuladas al proyecto de construcción de conjunto turístico de alojamientos rurales, con toda la información hasta aquí recabada se elabora la declaración de impacto ambiental.

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

La promotora ha estudiado, además de la alternativa 0, tres alternativas para el proyecto, que se describen y analizan a continuación, centradas en la ubicación de las edificaciones e instalaciones, justificando la alternativa propuesta en base a diversos criterios, entre los que está el ambiental.

El documento ambiental ha realizado un análisis de alternativas, centradas en la ubicación de las edificaciones e instalaciones.

Alternativa 0. Corresponde a la decisión de no ejecutar el proyecto.

Alternativa 1. Construcción del conjunto turístico de alojamientos rurales en otro tipo de suelo, concretamente en suelo urbano.

Alternativa 2. Construcción del conjunto turístico de alojamientos rurales en otro tipo de suelo, concretamente en suelo rústico

Alternativa 3. Construcción de conjunto turístico de alojamientos rurales, a ubicar en la parcela 311 del polígono 3 del término municipal de Villanueva de la Vera

Justificación de la alternativa seleccionada. Para la elección de alternativa, se ha realizado el cálculo del valor de impacto ambiental de cada alternativa, valorando el impacto visual, vegetación, fauna, hidrología, patrimonio, social, suelo, aire y paisaje. La promotora selecciona la alternativa 3, al ser la alternativa más favorable.

Asimismo, en el estudio de impacto ambiental se ha realizado un examen de las alternativas técnicamente viables para las edificaciones, teniendo en cuenta la cimentación, estructuras, cubiertas, cerramiento, carpinterías, vidriera, solados, instalación de abastecimiento, saneamiento y electricidad. Asimismo, también se han valorado las soluciones adoptadas en cuanto a la fosa de lixiviados y al cierre perimetral.

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

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



— Red Natura 2000 y Áreas Protegidas. Una parte del proyecto se localiza en los espacios de Red Natura 2000, Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) "Río y Pinares del Tiétar" (ES0000427) y Zona de Especial Conservación (ZEC) "Río Tiétar" (ES4320031), concretamente, en Zona de Alto Interés (ZAI02, zonificación por los elementos clave hábitats ribereños, comunidad de quirópteros, galápago europeo y comunidad de odonatos), conforme a su Plan de Gestión.

El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, considera que el proyecto, con la aplicación de las 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.

Asimismo, informa favorablemente ya que no es susceptible que el proyecto pueda afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000, siempre que se cumplan las medidas indicadas.

— Sistema hidrológico y calidad de las aguas.

Según la Confederación Hidrográfica del Tajo, en lo referente a zonas protegidas reconocidas oficialmente en el Plan Hidrológico del Tajo 2023-2027, la parcela se encuentra en zonas de conservación de la biodiversidad de la Red Natura 2000", dentro del área de captación de la zona sensible "Embalse de Alcántara II- ES030ZSENESCM552" y de las zonas de abastecimiento: E. José María Oriol - ALAGÓN- ES030ZCCM0000000528", "E. José María Oriol - Almonte- ES030ZCCM0000000537" y "E. Alcántara II - Tajo- ES030ZCCM0000001007".

En cuanto a aguas superficiales, la parcela linda con el arroyo Beguillas, por lo que tiene especial importancia el cumplimiento de las consideraciones realizadas por el organismo de cuenca, sobre dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía. En relación a las aguas subterráneas, la parcela asienta sobre la masa de agua subterránea "TiétarES030MSBT030.022".

En cuanto al aprovechamiento de agua, se realiza desde pozo, indicando el organismo de cuenca, que no consta que la promotora haya solicitado el necesario título concesional de aguas. Para realizar el abastecimiento de aguas directamente del dominio público hidráulico (aguas superficiales y/o subterráneas) como es el caso, deberá disponer de un título concesional de aguas previo al empleo de las mismas, cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo y es a quién también deberá solicitarse.



En lo referente a saneamientos y vertidos, las aguas residuales serán almacenadas en fosas sépticas estancas, indicando el organismo de cuenca, que no se estaría produciendo un vertido al dominio público hidráulico de acuerdo con lo establecido en el artículo 100 del texto refundido de la Ley de Aguas (en adelante TRLA), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (en adelante RDPH) aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por lo que no sería necesario, por tanto, el otorgamiento por parte de este organismo de la autorización de vertido que en dicha normativa se establece.

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

— Geología y suelo.

El impacto principal del proyecto sobre este factor en la fase de construcción, será el ocasionado por la ocupación de las edificaciones y de los movimientos de tierra llevados a cabo. Los impactos producidos sobre el suelo en la fase de funcionamiento serán la ocupación del mismo por las edificaciones, así como posibles derrames accidentales. Aplicando las correspondientes medidas, estas afecciones no deberían ser significativas.

— Fauna.

El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas indica como valor natural reconocido el área de reproducción y alimentación de distintas especies vinculadas a bosques de ribera, sotos fluviales y robledales presentes en el entorno, avifauna (águila calzada, milano negro, milano real, zarceros, currucas, lavanderas, martín pescador, etc.), herpetofauna (tritón ibérico, salamandra, rana patilarga, lagarto verdinegro; etc), micromamíferos (topillo de cabrera, quirópteros; etc), insectos y odonatos habitan el cauce del Arroyo de Boguillas, que se comporta como un corredor de biodiversidad, conectando diferentes espacios Natura 2000.

Asimismo, dicho Servicio indica que se considera que el proyecto, con la aplicación de las 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.

— Flora, vegetación y hábitats.

El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas indica 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: HIC4030, Brezales secos europeos; HIC6420, Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion- Holoschoenion". Asimismo, el cauce del Arroyo de Boguillas alberga fresnedas catalogadas como formación forestal amenazada a su paso por la parcela en la que se proyecta la actividad, y si bien no se encuentran inventariados, la parcela alberga retazos de enebro (*Juniperus oxycedrus*), especie catalogada como "vulnerable" en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (CREAEx).

Dicho servicio indica que se considera que el proyecto, con la aplicación de las 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.

En cuanto al arbolado, el Servicio de Ordenación y Gestión Forestal indica que, en caso de seguir con el proyecto presentado, la afección sería mínima y por tanto favorable si no se eliminara ningún pie arbolado, es decir, si se respetara el arbolado forestal y se cumplieran todo lo presentado en el proyecto con los condicionantes indicados en su informe.

La promotora ha incluido en el estudio de impacto ambiental que: "No se podrá eliminar ninguna especie arbórea, ni construir las infraestructuras a menos de 3 metros de distancia de ningún árbol y no procede hacer cambio del uso forestal", y que, "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".

— 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. No obstante, se establecerán las medidas necesarias para que sea un impacto poco significativo.

— Calidad del aire, ruido y contaminación lumínica.

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

— Patrimonio arqueológico y dominio público.

La ejecución del proyecto no presenta incidencias sobre el patrimonio arqueológico conocido. No obstante, se incluye una medida en el condicionado de la presente declaración de impacto ambiental en aras de su protección.

— Consumo de recursos y cambio climático.

Los recursos consumidos por el proyecto son la ocupación del suelo, no utilizándose una superficie muy elevada (superficie construida total de 1.104,95 m<sup>2</sup>), y el agua utilizada por los usuarios del conjunto turístico, de la limpieza de éste y el uso para la piscina. Teniendo en cuenta que el consumo de agua se limita al periodo en el que el alojamiento rural tenga huéspedes, se considera que la afección ocasionada por el consumo de recurso hídrico será poco significativa. El proyecto no contribuye al aumento significativo del cambio climático, ni en la fase de construcción ni en la fase de explotación.

— Medio socioeconómico.

El impacto en el medio socioeconómico será positivo directa e indirectamente, ya que se diversifica la actividad económica del entorno. Indirectamente, al aumentar la oferta de actividades y alojamiento en la comarca, aumenta el número de potenciales visitantes a la misma favoreciendo la actividad turística y el comercio de la zona.

— Sinergias.

Del análisis efectuado al proyecto, no se prevé que pudieran surgir sinergias de los impactos ambientales provocados por la actividad objeto del proyecto, con otras actividades desarrolladas en el entorno del mismo.

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

La promotora incluye el apartado 13. "Vulnerabilidad del proyecto" en el estudio de impacto ambiental, de conformidad con lo estipulado en la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. En dicho apartado se analiza en primer lugar la vulnerabilidad de los impactos, incluyendo medidas correctoras/compensatorias a desarrollar, entre ellos, caminos y pistas de acceso, alteración del medio, construcciones de edificaciones, gestión de residuos, funcionamiento y presencia humana durante el periodo reproductor y vallados. Asimismo, evalúa la vulnerabilidad del proyecto, ante el riesgo de accidentes graves o catástrofes, teniendo en cuenta riesgo sísmico, riesgo de inundación, riesgo de incendio, vulnerabilidad edificios o instalaciones y otros riesgos/catástrofes ambientales-desertización, y finalmente sobre los factores sobre los que interfiere (población-impacto socioeconómico y suelo).

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

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

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

D.1. Condiciones de carácter general.

1. Se informará a todo el personal implicado en la ejecución de este proyecto del contenido de la presente declaración de impacto ambiental, de manera que se ponga en su conocimiento las medidas que deben adoptarse a la hora de realizar los trabajos. Asimismo, se dispondrá de una copia de la presente declaración en el lugar donde se desarrollen los trabajos.
2. Cualquier modificación del proyecto original deberá ser comunicada al órgano ambiental. Dichas modificaciones no podrán llevarse a cabo hasta que éste no se pronuncie sobre el carácter de la modificación, al objeto de determinar si procede o no someter nuevamente el proyecto al trámite ambiental oportuno.
3. 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).
4. 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.



5. 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.
6. 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 Villanueva de la Vera, las competencias en estas materias.
7. En cuanto a aguas superficiales, la parcela afectada linda con el arroyo Beguillas, por lo que tiene especial importancia el cumplimiento de las consideraciones realizadas por el organismo de cuenca, sobre dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía, descritas en el apartado B.2. trámite de consultas a las Administraciones públicas de la presente declaración de impacto ambiental.
8. Referente al consumo de agua, el abastecimiento de aguas se realizará desde un pozo, indicando el organismo de cuenca, que para realizar el abastecimiento de aguas directamente del dominio público hidráulico (aguas superficiales y/o subterráneas) como es el caso, deberá disponer de un título concesional de aguas previo al empleo de las mismas, cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo y es a quién también deberá solicitarse. Si se posee un título concesional en vigor y se pretende efectuar una variación de lo recogido en el mismo (como por ejemplo: empleo de mayores volúmenes/caudales que los autorizados, uso no recogido en la autorización, empleo de captación no recogida en la autorización, o cualquier otra cuestión que incumpla lo expresado en el título), se indica que dicha variación requiere de autorización previa por parte de este organismo, y es también a éste a quién deberá solicitarse (mediante una solicitud de modificación de las características o mediante una solicitud de un nuevo título concesional).
9. La actividad deberá obtener los correspondientes informes sanitarios favorables de la captación y abastecimiento, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.
10. Cumplimiento de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
11. 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.



12. Tal y como se establece en la disposición adicional séptima de la Ley 16/2015, en el caso de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria, deberá procederse por parte de la promotora, a la designación de un coordinador ambiental, que ejercerá las funciones que se detallan en el artículo 2 de la precitada disposición.
13. Si durante la realización de las actividades o durante la fase de funcionamiento se detectara la presencia de alguna especie incluida en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001; DOE n.º 30, de 13 de marzo de 2001) que pudiera verse afectada por los mismos, se estará a lo dispuesto por los Agentes del Medio Natural y/o técnicos de la Dirección General de Sostenibilidad, previa comunicación de tal circunstancia.
14. Cualquier actuación contemplada en la obra deberá estar de acuerdo con lo estipulado en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y en sus modificaciones posteriores, así como en el título VII de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura y el Decreto 134/2019, de 3 de septiembre, por el que se regula la realización de determinadas actuaciones forestales en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura y los Registros de Cooperativas, Empresas e Industrias Forestales y de Montes Protectores de Extremadura, y su modificación por el Decreto 37/2022, de 12 de abril.

#### D.2. Medidas en fase de construcción

1. 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, y se asegurará la estabilidad de los taludes reduciendo sus pendientes. Deberá existir una planificación de los drenajes de las aguas pluviales y escorrentías.
2. No podrán verse afectados los elementos estructurales del paisaje agrario de interés para la biodiversidad (linderos de piedra y de vegetación, muros de piedra, majanos, regatos, fuentes, pilones, charcas, afloramientos rocosos, etc.), realizando su reposición al estado inicial en el caso de afección y guardando la concordancia absoluta con la consecución del tramo existente utilizando materiales de la zona y dimensiones y características similares.
3. Se respetará el arbolado autóctono existente en la parcela, así como la vegetación de ribera autóctona que pudiera estar presente en las zonas más sombrías de la misma y que mantengan más humedad (sauces, fresnos, alisos, almeces, arraclanes, saúcos, majuelos, etc.).



4. Las actividades planteadas desde el punto de vista forestal, sería posible no pudiendo eliminar ninguna especie arbórea, ni construir las infraestructuras a menos de 3 metros de distancia de ningún árbol y no procede hacer cambio del uso forestal.
5. 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.
6. La época y el procedimiento para la ejecución de la obra se ajustarán a las que le sean aplicables en función de los usos y aprovechamientos que puedan verse afectados, por la existencia de riesgo de peligro de incendios o por autorizaciones de otra índole.
7. La promotora será responsable de los daños y perjuicios que, por deficiencia en las obras, negligencia del personal a su servicio u otras circunstancias a él imputables, se ocasionen al entorno natural, personas o cosas, bien directa o indirectamente, quedando obligado consecuentemente a satisfacer las indemnizaciones correspondientes.
8. 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.
9. No se acumularán tierras, escombros, ni cualquier otro material de obra o residuo en zonas próximas a los cauces (distancia mínima de 5 metros), ni interfiriendo en la red natural de drenaje, para evitar su arrastre al lecho en el caso de lluvia o escorrentía superficial.
10. La restauración de la cubierta vegetal en las zonas de acopios y ocupaciones temporales se realizarán con especies pratenses; gramíneas y leguminosas prioritariamente, y en una proporción suficiente para asegurar la regeneración del espacio.
11. Se debe retirar cualquier tipo de residuo no biodegradable generado por la maquinaria u operarios, 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.
12. 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.

13. 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.
14. Se tendrá en cuenta la medida correctora, contemplada en el artículo 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura: "Si durante la ejecución de la obras se hallasen restos u objetos con valor arqueológico, la promotora y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería de Cultura, Turismo, Jóvenes y Deporte".
15. El organismo de cuenca indica que en lo que respecta a actuaciones relacionadas con la vegetación en dominio público hidráulico, o su zona de policía, se deberá obtener la correspondiente autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Además, se realizan las siguientes indicaciones:

Si se prevén desbroces se indica que se utilizarán medios manuales. En el caso de que excepcionalmente se utilicen medios mecánicos para realizar alguna de las labores, estas no deberán afectar al dominio público hidráulico ni a su conformación, ni provocar alteraciones en el sistema fluvial. Si estos medios mecánicos incluyeran el uso de maquinaria pesada, se evitará su acceso al dominio público hidráulico, debiendo realizar las actuaciones desde sus márgenes, extremando los cuidados para que no se produzcan erosiones o alteraciones en el terreno que conforma las riberas.

No se eliminará toda la vegetación del dominio público hidráulico, debiendo ceñirse la actuación a la retirada selectiva de plantas herbáceas o arbustivas anuales que puedan impedir el acceso al dominio público hidráulico o la realización de las obras/ actuaciones.

Para la eliminación o control de la vegetación no está permitido el uso de herbicidas o cualquier otro tipo de sustancias químicas. Tampoco se permite la incorporación al dominio público hidráulico de materiales, estructuras y sustancias distintos a los existentes.

No se podrán llevar a cabo, en ningún caso, obras de movimientos de tierras que alteren la sección del dominio público hidráulico o su configuración, como serían la retirada de sedimentos o su distribución dentro del propio dominio público hidráulico.

En este sentido, deberá mantenerse intacta la morfología del dominio público hidráulico, y no provocar cambios en su lecho o en los taludes de sus riberas, no contemplándose por lo tanto ni la apertura de caja ni el perfilado de taludes.

Una vez finalizadas las actuaciones se deberá dejar el dominio público hidráulico en condiciones normales de desagüe. En este sentido, la zona deberá quedar limpia de cualquier producto sobrante de las mismas y los restos vegetales resultantes del desarrollo de los trabajos no se abandonarán en el dominio público hidráulico o en la zona de policía, debiendo retirarse para su adecuada gestión.

#### D.3. Medidas en la fase de explotación.

1. Los residuos generados en el desarrollo de la actividad deberán ser gestionados conforme a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
2. Gestión de aguas residuales. Según la documentación aportada por la promotora, las aguas residuales serán almacenadas en fosas sépticas estancas, por lo que, no se estaría produciendo un vertido al dominio público hidráulico de acuerdo con lo establecido en el artículo 100 del texto refundido de la Ley de Aguas (en adelante TRLA), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (en adelante RDPH) aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por lo que no sería necesario, por tanto, el otorgamiento por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo de la autorización de vertido que en dicha normativa se establece.

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 DPH, salvo que se cuente con la previa autorización. Para la aplicación de las aguas residuales depuradas al terreno como tratamiento complementario, se deberá disponer de autorización de vertido.

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



3. Adecuada integración paisajística de cualquier edificación, construcción y/o instalación proyectada (colores naturales, evitar materiales reflectantes como galvanizados en depósitos, cubiertas, etc.), justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje, respetándose respetarse el campo visual y la armonía del conjunto.
4. 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.
5. En las revegetaciones y ajardinamientos no se podrán emplear especies introducidas y/o potencialmente invasoras, con el objetivo de evitar riesgos en relación a invasiones biológicas. Se tendrá en cuenta que las plantas no sean ninguna de las contempladas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
6. Durante la fase de explotación del complejo rural se mantendrán en buen estado las cunetas y la red de drenaje de los caminos ejecutados para evitar procesos erosivos. No se construirá ningún acceso en dominio público hidráulico, y se evitará el uso de herbicidas para su mantenimiento con el fin de evitar la contaminación del cauce del Arroyo de Boguillas.

D.4. Medidas para la restauración una vez finalizada la actividad.

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

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

Visto el informe del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas y, analizadas las características y ubicación del proyecto de construcción de conjunto turístico de alojamientos rurales, se considera que no es susceptible que el proyecto pueda afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000, siempre que se cumplan las medidas indicadas

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

F) Programa de vigilancia y seguimiento ambiental.

1. El programa de vigilancia ambiental establecerá un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y de las medidas previstas para prevenir, corregir y, en su caso, compensar los impactos ambientales derivados del proyecto, contenidas en el EsIA, tanto en la fase de ejecución como en la de explotación. Este programa atenderá a la vigilancia, durante la fase de obras, y al seguimiento, durante la fase de explotación del proyecto.
2. Según lo establecido en el apartado de las medidas de carácter general de esta resolución y conforme a lo establecido en la disposición adicional séptima de la Ley 16/2015, será función del coordinador ambiental el ejercer las funciones de control y vigilancia ambiental con el objetivo de que las medidas preventivas, correctoras y complementarias previstas en la declaración de impacto ambiental se lleven a cabo de forma adecuada, en las diferentes fases de ejecución del proyecto. Dicho coordinador por tanto deberá elaborar y desarrollar un Plan de Vigilancia Ambiental con el fin de garantizar entre otras cuestiones el cumplimiento de las condiciones incluidas en esta declaración de impacto ambiental y en el EsIA. También tendrá como finalidad observar la evolución de las variables ambientales en el perímetro del proyecto y en su entorno.
3. El contenido y desarrollo del programa de vigilancia y seguimiento ambiental será el siguiente:
  - 3.1. Informe general sobre el seguimiento de las medidas incluidas en el presente informe técnico y en el estudio de impacto ambiental. Se acompañará de anexos fotográfico y cartográfico.
  - 3.2. Cualquier incidencia que resulte conveniente resaltar, con especial atención a los siguientes factores ambientales: hidrología, suelo, fauna y flora.
  - 3.3. Siempre que se detecte cualquier afección al medio no prevista, de carácter negativo, y que precise una actuación para ser evitada o corregida, se emitirá un informe especial con carácter urgente aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia.
  - 3.4. Si se manifestase algún impacto ambiental no previsto, la promotora quedará obligado a adoptar medidas adicionales de protección ambiental. Si dichos impactos perduran, a pesar de la adopción de medidas específicas para paliarlos o aminorarlos, se podrá suspender temporalmente de manera cautelar la actividad hasta determinar las causas de dicho impacto y adoptar la mejor solución desde un punto de vista medioambiental.

G) Comisión de seguimiento.

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

H) Calificación rústica.

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

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

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

Para dar cumplimiento a esta exigencia procedimental, con fecha 23 de julio de 2024, el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, emite informe urbanístico a los efectos previstos en el artículo 71.3 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el cual se pronuncia en los siguientes términos:

"Habiéndose solicitado por la Dirección General de Sostenibilidad el informe urbanístico previsto por el artículo 71.3 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura respecto del proyecto correspondiente a la construcción de conjunto turístico de alojamientos rurales en el término municipal de Villanueva de la Vera, a fin de su incorporación a la preceptiva declaración de impacto ambiental con los efectos previstos por el precepto citado, esta Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio a la vista del informe previo emitido por el personal adscrito a la misma.

## INFORMA

Primero. El término municipal de Villanueva de la Vera se rige por unas Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 30 de octubre de 1996, publicadas en el DOE n.º 49, de 26 de abril de 1997. Y por el Plan Territorial de la Vera, aprobado definitivamente el 21 de noviembre de 2008, publicado en el DOE n.º 230, de 27 de noviembre de 2008.

Conforme al planeamiento vigente el suelo sobre el que radica el proyecto tiene la clasificación urbanística de suelo no urbanizable Libre (Clave 74). Según el Plan Territorial, el suelo sobre el que radica el proyecto tiene la clasificación de suelo no urbanizable de protección ambiental.

De acuerdo con esta clasificación, la actuación se ajusta al régimen de usos previsto por el artículo 12.7 de las normas subsidiarias, al contemplar expresamente que será autorizable el uso terciario hotelero. Asimismo, el Plan Territorial contempla dicho uso en su artículo 60.3.

Segundo. Los condicionantes urbanísticos que la construcción de conjunto turístico de alojamientos rurales debe cumplir en el tipo de suelo en que se ubica son los siguientes:

1. La parcela mínima será de 25.000 m<sup>2</sup> en secano y 2.500 m<sup>2</sup> en regadío para las parcelaciones realizadas con posterioridad a la aprobación de estas NNSSMM (Artículo 12.4 de las NNSS).
2. La edificabilidad máxima de la parcela es 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (Artículo 12.6 de las NNSS).
3. Se establece una distancia mínima entre cuerpo de edificación de 25 metros y un retranqueo mínimo a límite de parcela de 10 m. (Artículo 12.3 de las NNSS).
4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta se separarán no menos de 5 metros de los ejes de caminos o vías públicas de acceso (Artículo 66.d) de la Ley 11/2018).
5. Las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta se situarán a una distancia no menor de 300 metros del límite del suelo urbano o urbanizable (Artículo 66.c) de la Ley 11/2018).
6. Se fija una altura máxima de dos plantas y 7 metros en edificación aislada (Artículo 12.5 de las NNSS).

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

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

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

En consecuencia, a efectos de la habilitación urbanística prevista por el artículo 71.3 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la construcción de conjunto turístico de alojamientos rurales resulta desde un punto de vista urbanístico autorizable en su ubicación concreta, por lo que procede emitir informe urbanístico favorable a la actuación propuesta en la parcela 311 del polígono 3 del término municipal de Villanueva de la Vera, a instancias de Villachuel, SL”.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 69.8 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, y respecto al contenido de la calificación rústica, las condiciones y características de las medidas medioambientales exigibles para preservar los valores naturales del ámbito de implantación, su entorno y paisaje (letra c) son las recogidas en la presente declaración de impacto ambiental; la relación de todas las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ejecutarán para la implantación y desarrollo de usos y actividades en suelo rústico, que comprende la totalidad de los servicios que demanden (letra f), así como la representación gráfica georreferenciada de la envolvente poligonal de todos los elementos significativos a materializar sobre el terreno, y del área de suelo vinculada a la calificación (letra g), forman parte del contenido propio del estudio de

impacto ambiental presentado por la promotora del proyecto conforme a las exigencias derivadas del anexo VII, estudio de impacto ambiental y criterios técnicos, de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que fija como contenido del estudio de impacto ambiental, respectivamente, tanto el objeto del proyecto como su descripción, incluyendo su localización”.

Así mismo, en relación con la precitada letra f) en el apartado A.2 “localización y descripción del proyecto”, se realiza la descripción del proyecto en la que se detallaban las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ejecutarán en el proyecto y se incorpora el cuadro de superficies de las edificaciones proyectadas y la representación gráfica georreferenciada de la envolvente poligonal de todos los elementos significativos a materializar sobre el terreno, y del área de suelo vinculada a la calificación (letra g), quedan recogidos en el plano adjunto.

En la memoria para calificación rústica del proyecto de construcción de conjunto turístico de alojamientos rurales, redactada por el Arquitecto Jesús Timón Salinero, se da cumplimiento a los condicionantes urbanísticos a cumplir en el tipo de suelo en el que se ubica el proyecto.

Desde el Ayuntamiento de Villanueva de la Vera, se aporta informe firmado por la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Intermunicipal de La Vera, concluyendo que:

La parcela en cuestión se encuentra afectada por la ordenanza de aplicación “Protección ambiental (NAD)”, según lo dispuesto en el Plan Territorial de la Vera, y por Clave 74. Suelo libre, según las NNSSMM de Villanueva de la Vera. Además, será de aplicación lo establecido en la LOTUSEX para este tipo de suelo (suelo rústico).

Se concluye que, según los parámetros de la ordenanza de aplicación Clave 74. Suelo libre, según las NNSSMM de Villanueva de la Vera y según el ámbito de protección ambiental (NAD) del Plan Territorial de la Vera, el proyecto presentado, resulta compatible urbanísticamente con la ordenación territorial y urbanística sin perjuicio de todas aquellas autorizaciones que sean preceptivas.

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

En virtud de lo expuesto, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71.3 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la presente declaración de impacto ambiental produce en sus propios términos los efectos de la calificación rústica prevista en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación



territorial y urbanística sostenible de Extremadura, acreditando la idoneidad urbanística de los bienes inmuebles sobre los que pretende implantarse la instalación, sin perjuicio de que el titular de la misma deba dar debido cumplimiento al conjunto de obligaciones y deberes impuestos por las Administraciones Públicas titulares de competencias afectadas, vinculados a la presente calificación rústica.

Según dispone el artículo 69.8 de la Ley 11/2018, la calificación rústica contendrá el importe del canon a satisfacer, que será provisional hasta que finalice la obra y será definitivo con la liquidación de las mismas. El artículo 70. 2, por su parte, fija el canon con carácter general en el 2% del importe total de la inversión realizada en la ejecución, sin perjuicio de otros porcentajes previstos para supuestos especiales en el mismo precepto. Para el caso del presente procedimiento, se fija el canon en el tipo general del 2 %, a aplicar sobre la base del importe del presupuesto de ejecución material, a reserva de la liquidación definitiva que se habrá de practicar a la finalización de la obra.

El canon se devengará a partir del otorgamiento de la calificación, estableciéndose un plazo máximo para abonarlo de 3 meses desde la notificación del otorgamiento de la calificación al interesado. En caso de no abonarse el canon en el plazo establecido, la calificación obtenida caducará.

La superficie de suelo requerida para la calificación rústica quedará vinculada legalmente a las edificaciones, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Mientras la presente calificación permanezca vigente, la unidad integrada por estos terrenos no podrá ser objeto de división.

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

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

No obstante, y aunque en el presente caso la calificación rústica tiene un periodo de eficacia temporal limitado y renovable que en ningún caso será inferior al periodo de amortización de las inversiones precisas para materializar los actos sujetos a calificación (artículo 69.5 de la Ley 11/2018) y que se fija en cien años (artículo 81.5 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 11/2018), la misma caducará cuando:

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

De esta resolución se tomará razón en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

#### I) Otras disposiciones.

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

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

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

Mérida, 17 de noviembre de 2025.

El Director General de Sostenibilidad,

GERMÁN PUEBLA OVANDO



**DOE**

NÚMERO 230

Viernes 28 de noviembre de 2025

**64591**

### PLANO ADJUNTO

