

CONSEJERÍA DE INDUSTRIA, ENERGÍA, CIENCIA Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 28 de septiembre de 2026, de la Dirección General de Gestión Sostenible y Política Forestal, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto de casa rural "El Vínculo", en el polígono 4, parcelas 754 y 755, del término municipal de Valverde de la Vera (Cáceres), cuya promotora es El Olivar de la Ballena, SL. Expte.: IA26/0386. (2026062562)

La Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en su artículo 73 prevé los proyectos que deben ser sometidos a evaluación de impacto ambiental simplificada por el órgano ambiental a los efectos de determinar que el proyecto no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, o bien, que es preciso su sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria, regulado en la subsección 1.ª de la sección 2.ª del capítulo VII, del título I, de la ley, por tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El proyecto de casa rural "El Vínculo", en el polígono 4, parcelas 754 y 755, del término municipal de Valverde de la Vera (Cáceres), cuya promotora es El Olivar de la Ballena, SL, se encuentra incluido en el anexo V de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La promotora del proyecto es El Olivar de la Ballena, SL.

Es órgano competente para la formulación del informe de impacto ambiental relativa al proyecto la Dirección General de Gestión Sostenible y Política Forestal de la Consejería de Industria, Energía, Ciencia y Territorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.6 del Decreto 18/2026, de 30 de abril, por el que se establece la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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

1. Objeto, descripción y localización del proyecto.

El objeto del proyecto es la implantación de la actividad de turismo rural. El objetivo principal es que todas las edificaciones queden integradas en el paisaje, sin ejercer impacto visual negativo en el entorno.

El proyecto consta de una construcción que se propone aislada, la cual cuenta con planta baja y planta semisótano. La distribución de la casa consta de un salón, cocina, recibidor, habitación suite con baño y vestidor, cuatro habitaciones más y tres baños. La superficie construida de la casa rural es de 406 m² y la superficie útil es de 321.80 m². La edificación se propone aislada, con todas las fachadas vistas.

En la parcela existe una edificación de uso agrario con una superficie de 154 m², la cual no es objeto de este proyecto, además que no se intervendrá en este edificio.

Las referencias catastrales son: de la parcela 754, 10208A004007540000JW y de la parcela 755, 10208A004007550000JA. El conjunto de parcelas posee una superficie total de 23.093 m².

El abastecimiento de agua para el consumo se efectuará desde pozo, hasta los depósitos para almacenamiento y filtrado y desde allí a la red de distribución interior de la edificación.

El proyecto cuenta con una fosa séptica y un sistema de vertidos. Para la gestión de los residuos líquidos se dispondrá una red de saneamiento de fecales con fosa séptica del tipo biológico para depurar y tratar las aguas residuales. La fosa séptica será homologada y certificada con marcaje CE. El mantenimiento de esta fosa con filtro biológico es prácticamente nulo, debido a la actuación de los propios microorganismos que se encargan de eliminar los contaminantes e hidrolizar la materia orgánica en descomposición y olores. Por precaución se deberá de revisar la fosa cada 5 años, mediante una empresa especializada.

Las aguas residuales generadas no podrán ser vertidas en pozos negros o zanjas filtrantes negras. Será obligatorio el uso de fosa séptica y la utilización de efluentes para riegos de la finca, siempre que las condiciones edafológicas lo permitan.

Para el suministro de electricidad se pretende instalar un sistema de placas fotovoltaicas.

El acceso a las parcelas se produce a través de camino de tierra público denominado en catastro polígono 4, parcela 9004 de Valverde de la Vera.



Plano 1. Localización. Fuente: Documento Ambiental



2. Tramitación y consultas.

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

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 75.1 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la Dirección General de Gestión Sostenible y Política Forestal con fecha 15 de mayo de 2026 ha realizado consultas a las Administraciones Públicas afectadas y las personas interesadas que se relacionan en la tabla adjunta. Se han señalado con una X aquellas Administraciones Públicas y personas interesadas que han emitido respuesta.

RELACIÓN DE CONSULTADOS	RESPUESTAS RECIBIDAS
Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas	X
Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural	X
Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana	X
Dirección General de Turismo	-
Servicio de Infraestructuras Rurales	X
Servicio de Ordenación y Gestión Forestal	X
Servicio de Prevención y Extinción de Incendios Forestales	X
Confederación Hidrográfica del Tago	X
Ayuntamiento de Valverde de la Vera	-
Ecologistas en Acción	-
Ecologistas Extremadura	-
ADENEX	-
SEO/BirdLife	-
Fundación Naturaleza y Hombre	-
Greenpeace	-
Amus	-

- El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas informa que la actuación no se encuentra dentro de los límites de ningún espacio incluido en Red Natura 2000, ni se prevé que pueda afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a los mismos o a sus valores ambientales siempre que se cumplan las medidas preventivas, protectoras y correctoras indicadas en la documentación ambiental aportada por la promotora.

No obstante, si durante la realización de las actuaciones se detectara la presencia de alguna especie incluida en el Catálogo de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001; DOE n.º 30, de 13 de marzo) que pudiera verse afectada por las mismas, se estará a lo dispuesto por el personal técnico de la Dirección General de Gestión Sostenible y Política Forestal tras previa comunicación de tal circunstancia.

Por lo tanto, el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas informa favorablemente sobre el proyecto.

- La Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural, informa según la documentación existente en este organismo, que el proyecto no presenta incidencias sobre el patrimonio arqueológico conocido.

No obstante, y como medida preventiva de cara a la protección del patrimonio arqueológico no detectado, se deberá adoptar la siguiente medida correctora, contemplada en el artículo 54 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura: "Si durante la ejecución de las obras se hallasen restos u objetos con valor arqueológico, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes pudiese provocar sobre el patrimonio histórico y arqueológico, el promotor del proyecto deberá asumir el desarrollo de cuántas acciones encaminadas a la difusión, divulgación y socialización del conocimiento se consideren oportunas a juicio de la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural a partir de las características que presenten las actuaciones arqueológicas autorizadas. En el caso de implementarse medidas destinadas a tales fines, éstas, aparecerán recogidas en los correspondientes informes de viabilidad arqueológica emitidos tras la ejecución del programa de medidas preventivas vinculadas al proyecto en trámite".

- El Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, de Valverde de la Vera se encuentra actualmente vigente las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por Resolución de 24 de febrero de 2000, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, publicado en el DOE n.º 16, de 8 de febrero de 2001.

Corresponde al municipio de Valverde de la Vera realizar el control de legalidad de las actuaciones, mediante el procedimiento administrativo de control previo o posterior que en su caso corresponda, comprobando su adecuación a las normas de planeamiento y al resto de legislación aplicable.

Con la información facilitada ha sido posible comprobar que se encuentra en tramitación el procedimiento de otorgamiento de la calificación rústica regulada en los artículos 69 y siguientes de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, expediente administrativo con referencia 2026/058/CC, pendiente en estos momentos de la emisión de los informes previos a su resolución.

La materialización de edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a cualquiera de los usos permitidos y/o autorizables recogidos en los apartados 4 y 5 del artículo 67 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, que se pretendan realizar en el suelo rústico, requerirá de la oportuna calificación rústica mediante resolución expresa como requisito imprescindible previo a la licencia municipal. El procedimiento de calificación rústica para legitimar la actuación pretendida deberá tramitarse conforme a lo dispuesto en el apartado 9 del artículo 69 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

- El Servicio de Ordenación y Gestión Forestal informa que el proyecto a desarrollar tiene por objeto la implantación de la actividad de turismo rural en parcelas con uso Sig-Pac FY y OV, situado en suelo rústico. Esta implantación se realiza por medio de la ejecución de las edificaciones que se proyectan en el predio, para emplearlas al uso turístico.

El proyecto pretende la construcción de una casa rural de nueva planta situada en suelo rústico. Consta de una construcción que se propone aislada, la cual cuenta con planta baja y planta semisótano. El objetivo principal es que todas las edificaciones queden integradas en el paisaje, sin ejercer impacto visual negativo en el entorno; en la construcción de alojamientos turísticos en edificios diseminados, de idéntica tipología. El conjunto edificatorio suma una superficie de 406,00 m².

Según la documentación presentada, las parcelas están pobladas por especies no incluidas en 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.

Los usos donde se pretende la construcción de las infraestructuras son FY y OV, que son usos agrícolas, en los que vegetan algún pie arbóreo de especies autóctonas. Según la documentación presentada en las parcelas vegetan higueras y olivos.

La Ley Agraria de Extremadura en su artículo 230. Monte o terreno forestal.

“2. No tendrán la consideración de monte o terreno forestal:

- a) Los dedicados al cultivo agrícola.
- b) Los terrenos procedentes de cultivos agrícolas abandonados en bancales, independientemente de la vegetación existente o del tiempo transcurrido tras el abandono, desde el momento en el que el órgano competente en agricultura certifique el buen estado de conservación de los bancales y la aptitud del terreno para el cultivo agrícola”.

Por tanto, los terrenos sobre los que se quiere realizar la transformación no se consideran terrenos forestales. Esta Dirección General no tiene competencias en el suelo a actuar, es lo que cabe informar, pero si hay que tener en consideración que las parcelas lindan con terrenos forestales y cuentan con especies arbóreas forestales, por tanto, se debe tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Los límites de la actuación tienen que estar claros antes de la ejecución del proyecto, no debe afectar al arbolado forestal de las parcelas objeto de actuación ni de las limítrofes.
- El proyecto no podrá comprometer la conservación, mejora y regeneración de los ecosistemas forestales limítrofes.
- Las actuaciones previstas no pueden provocar una disminución en el número de pies de especies arbóreas forestales, si hubiera que cortar arbolado forestal tendría que solicitar autorización conforme al 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.
- Si se realizan ajardinamientos y plantaciones tendrán que introducirse especies autóctonas, no podrán plantarse especies alóctonas incompatibles con la regeneración y mantenimiento de los terrenos forestales adyacentes. No se podrán plantar especies incluidas en el catálogo de especies invasoras.
- Se deben incluir infraestructuras de protección contra los incendios forestales, según Decreto. 260/2014, de 2 de diciembre, y sus modificaciones posteriores, por el que se regula la Prevención de los Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura.



- El Servicio de Prevención y Extinción de Incendios Forestales informa, por un lado, de la normativa aplicable. Por otra parte, indica que el ámbito territorial del proyecto objeto de consulta no está incluido en la base de datos geográfica del Registro de Áreas Incendiadas. Vista la documentación 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.

El procedimiento para la aprobación de la MTP puede iniciarse con posterioridad a la evaluación ambiental del proyecto y siempre antes de su puesta en funcionamiento, por lo que no resulta preceptivo paralizar la instrucción del procedimiento a tal fin.

Por otro lado, para la ejecución material de las obras propias del proyecto, deberá tenerse en cuenta la Regulación de Usos y Actividades aplicables a la Época de Peligro vigente en el momento de dicha ejecución. En consecuencia, se propone la inclusión del siguiente condicionado en el texto del acto administrativo que resuelva el procedimiento del que trae causa el presente informe: "En lo referente a la prevención de incendios forestales, la instalación resultante del proyecto tendrá la consideración de lugar vulnerable, a efectos de lo previsto en el artículo 24 del Decreto 260/2014, de 2 de diciembre, por lo que la persona titular de éste tendrá la obligación de contar con Memoria Técnica de Prevención (MTP).

- El Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, informa respecto al planeamiento territorial y urbanístico, el Plan Territorial de la Vera (PTV) cuenta con aprobación definitiva mediante Decreto 243/2008, de 21 de noviembre (DOE de 27 de noviembre de 2008) y modificaciones posteriores n.º 1 y n.º 2 mediante Decreto 153/2014, de 8 de julio (DOE de 14 de julio de 2014) y Decreto 54/2021, de 4 de junio (DOE de 9 de junio de 2021). Se encuentra en tramitación la modificación n.º 3 del Plan Territorial de La Vera iniciada por Resolución de 10 de febrero de 2022 de la Consejera (DOE de 23 de febrero de 2022), que a fecha de emisión de este informe se encuentra en fase de información pública la aprobación inicial, mediante Anuncio de 9 de marzo de 2026 (DOE de 18 de marzo de 2026).

El instrumento de ordenación urbanística: Normas subsidiarias de Planeamiento municipal, aprobado definitivamente el 24/02/2000 (publicado en el DOE n.º 16, de 8 de febrero de 2001), con modificaciones posteriores.

El área en el que se implanta la edificación propuesta, en la normativa del Plan Territorial de la Vera, estaría afectada por las siguientes consideraciones:

- **Áreas de Potencial Agrícola (NAD):** Son áreas de potencial agrícola las de vega del Tiétar ya que presentan un grandísimo potencial agrícola. También se incluyen zonas más al norte, cercanas a los núcleos, donde existen infraestructuras de regadío y plantaciones de frutales cuyo mantenimiento y potenciación se considera necesario.

Sobre estas áreas se recomienda promover un mayor asociacionismo entre los agricultores de la comarca, una mayor vinculación con la agroindustria y una opción decidida por la agricultura ecológica; su protección por el planeamiento de ordenación urbanística; así como la posibilidad de la implantación de cultivos susceptibles de aprovechamiento energético como colza, girasol, soja, cardo, o los cultivos que en el futuro tengan una función energética.

- **Tipos de usos excepcionales (NAD).** A los efectos del presente plan las construcciones e instalaciones, tanto existentes como nuevas, se clasifican por su tipo de uso según la siguiente clasificación:

a) Uso Residencial.

b) Uso Dotacional.

c) **Uso Terciario:** Comprende las actividades desarrolladas en las construcciones e instalaciones destinadas a la realización de transacciones comerciales, prestación de servicios a particulares, servicios personales, técnicos o monetarios y de mercancías. Puede ser de diversos tipos: oficina, comercial, hotelero, recreativo, ocio y espectáculo.

- **División del suelo no urbanizable en ámbitos con diverso régimen (NAD):** La protección y mejora del medio natural y del patrimonio establece mediante los ámbitos representados en el plano o6 "Ordenación del suelo no urbanizable" criterios para la protección y mejora del medio ambiente, de los recursos naturales y del patrimonio histórico-cultural. Los ámbitos de protección establecidos son de dos tipos:

a) **Ámbitos de protección de conservación de la naturaleza y espacios naturales de La Vera.**

b) **Otros ámbitos de protección:** Vienen definidos por la normativa propia del planeamiento municipal. La figura específica de protección que adopte el planeamiento puede tener un nombre diferente al que esta normativa plantea, pero debe cumplir con el espíritu de la protección propuesta y con el régimen de usos establecido en esta normativa:

1. Ámbito de "Protección Ambiental".
2. Ámbito de "Protección Cultural".
3. Ámbito de "Protección Ganadera".
4. Ámbito de "Protección Agrícola".
5. Ámbito de "Alta Productividad Agrícola".
6. Ámbito de "Suelo Urbano".
7. Ámbito de "Suelo Urbanizable".

Si sobre un terreno llegaran a coincidir dos categorías de protección prevalece siempre la figura de mayor protección. En relación a los parámetros relativos a parcela mínima, ocupación, altura máxima de las edificaciones y retranqueos no regulados en los ámbitos específicos siguientes, se aplicarán los parámetros que al efecto establece la legislación urbanística y territorial en vigor.

- Ámbito de "Protección Agrícola" (NAD): Quedan definidas bajo la figura de protección agrícola, aquellas áreas en las que destaca la fertilidad del terreno y representadas en el plano o6 "Ordenación del suelo no urbanizable".
 1. Se declaran usos propios todos aquellos que sean compatibles con la conservación de los valores que se pretende proteger y/o mejorar.
 2. Se declaran usos excepcionales permitidos el uso agroindustrial y el uso agropecuario. En el uso agropecuario deberá acreditarse la vinculación a la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética y otras análogas a las que den servicio.
 3. Se declaran usos excepcionales autorizables, estén o no ubicados en las áreas de transición definidas en este plan territorial, el uso dotacional, el uso infraestructuras, el uso terciario, el uso residencial en su tipología de vivienda unifamiliar aislada y de Instalaciones de producción de energías renovables conforme a lo establecido en la legislación vigente.

En la matriz de usos, definida en el anexo 2 de la modificación n.º 2 del PTV, el uso terciario se recoge como autorizable para el ámbito de "Protección Agrícola".

- Régimen de los usos (NAD). A los efectos de la presente normativa se establecen los siguientes tipos de usos en función de su adecuación al suelo sobre el que se realizan:

1. Propios.
2. Excepcionales: toda construcción o instalación establecida en suelo no urbanizable con el régimen de tolerancia:
 - a. Permitidos: ...
 - b. Autorizables: son aquellos usos que bajo determinadas condiciones pueden ser tolerados en un área sin un deterioro apreciable de sus valores y que garanticen que no alterarán los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicha área.

Las determinaciones de aplicación directa (NAD) son de aplicación inmediata y plena y son de obligado cumplimiento para las administraciones públicas y los sujetos de derecho privado, en los términos prescritos por la legislación general del Estado y la de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en cualesquiera actos que impliquen o tengan por consecuencia cualquier transformación o utilización del suelo (así como del vuelo y el subsuelo). En la tramitación de los proyectos o actuaciones que se pretendan realizar en los ámbitos señalados en el plano de "Medidas Correctoras" del anexo 2. Normativa ambiental de aplicación de la Memoria de Ordenación, deberán obtener informe del organismo autonómico competente en materia de Conservación de la Naturaleza y Áreas protegidas.

Las determinaciones que tengan el grado de Directrices (D) serán de aplicación en cuanto a sus fines, y requieren la adaptación al Plan Territorial por parte del planeamiento de ordenación urbanística, programas, proyectos vigentes y otros planes; correspondiendo a las administraciones públicas competentes en cada caso establecer y aplicar las medidas concretas para su correcta adaptación. Las determinaciones con grado de Recomendaciones (R) tendrán carácter de recomendaciones dirigidas a las Administraciones Públicas, que podrán apartarse de ellas justificando la compatibilidad de su decisión con los principios y objetivos del Plan Territorial.

Se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones técnicas descritas en el informe. En base a los puntos anteriores, se determina que el proyecto de casa rural según lo establecido en el PTV debe considerarse el uso terciario hotelero en el ámbito de protección agrícola, en el cual se ubica la construcción dentro de la parcela, uso autorizable.

Se advierte, así mismo, que se encuentra en tramitación la modificación n.º 3 del Plan Territorial de La Vera consistente en la adaptación y compleción del Plan Territorial a la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de

Extremadura que se encuentra en fase de información pública de la aprobación inicial (DOE n.º 53, de 18 de marzo de 2026), por lo que las determinaciones expuestas en el presente informe pueden verse modificadas al aprobarse definitivamente la misma.

En conclusión, y teniendo en cuenta lo comentado en el apartado 5. Consideraciones técnicas y en los términos redactados en este informe, se emite informe favorable, en cuanto a la compatibilidad de la construcción de una casa rural en la ubicación y emplazamiento indicados, respecto al Plan Territorial de La Vera.

- La Dirección General de Regadíos e Infraestructuras Rurales, informa según la documentación aportada y atendiendo al Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Valverde de la Vera aprobado por Orden Ministerial 10/05/52 (BOE n.º 146, de 25/05/52), el proyecto de Construcción casa rural de nueva planta “El Vínculo”, no afecta a vías pecuarias, siendo colindante la ubicación de las referencias catastrales 10208A004007540000JW (Polígono 004 parcela 754) 10208A004007550000JA (Polígono 004 parcela 755), con la “Colada del Camino de la Barca de Valverde”.

Cualquier actuación en terrenos de vías pecuarias, deberá contar con la correspondiente autorización de esta Dirección General, atendiendo a lo dispuesto en artículo 226 de la Ley 6/2015, Agraria de Extremadura, de 24 de marzo (DOE de 26/03/2015), y a lo dispuesto en el Decreto 65/2022, de 8 de junio (DOE de 14/06/2022) que regula las ocupaciones temporales, las autorizaciones para el acondicionamiento, mantenimiento y mejora, y el tránsito de ciclomotores y vehículos a motor, de carácter no agrícola, en las vías pecuarias.

- La Confederación Hidrográfica del Tago en lo referente a zonas protegidas recogidas oficialmente en el Plan hidrológico de la parte española de la Demarcación hidrográfica del Tago (PHT) 2023-2027, las actuaciones se encuentran dentro del área de captación de la zona sensible “Embalse de Torrejón - Tiétar- ES030ZSENEscM550”.

En cuanto a aguas superficiales, según la cartografía consultada del GEOPORTAL: <https://sig.mapama.gob.es/geoportal/>, la zona de actuación se encuentra cerca de los arroyos El Cubo y del Colmenar. Por lo tanto, en las actuaciones contempladas en el proyecto deberán tenerse en cuenta las consideraciones expuestas en este informe para evitar cualquier actuación que pudiera afectar negativamente al dominio público hidráulico.

Se ha efectuado la consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), <http://sig.mapama.es/snczi/>, obteniéndose los siguientes resultados:

- Dominio Público Hidráulico: El arroyo del Cubo dispone de estudio específico identificado como ES030_DPH_X-07-25 perteneciente al estudio de SNCZI de la Demarcación Hidrográfica del Tajo. Implantación y seguimiento del plan de gestión del riesgo de inundación de la Demarcación Hidrográfica del Tajo. Fase 1.
- Zona de Flujo Preferente: el arroyo del Cubo dispone de estudio específico identificado como ES030_ZFP_X-07-25 perteneciente al estudio de SNCZI SNCZI de la Demarcación Hidrográfica del Tajo. Implantación y seguimiento del plan de gestión del riesgo de inundación de la Demarcación Hidrográfica del Tajo. Fase 1.
- Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI): no se dispone de ARPSI.
- Zonas inundables: Existe una delimitación cartográfica de la zona inundable por las avenidas de 10, 50, 100 y 500 años del arroyo del Cubo definidas como ES030_T010_X-07-25, ES030_T050_X- 07-25, ES030_T100_X-07-25 y ES030_T500_X-07-25 respectivamente, pertenecientes al estudio de SNCZI SNCZI de la Demarcación Hidrográfica del Tajo. Implantación y seguimiento del plan de gestión del riesgo de inundación de la Demarcación Hidrográfica del Tajo. Fase 1.

En cuanto a las masas de agua subterráneas, a pesar de que las actuaciones no asienten sobre masas de agua subterránea, se indica que han de ser protegidas, en cualquier caso. Por lo tanto, se significa que en la puesta en práctica de las actuaciones contempladas en el proyecto deberán tenerse en cuenta las consideraciones expuestas en este informe para evitar cualquier actuación que pudiera afectar negativamente al dominio público hidráulico.

Según consta en la documentación aportada sobre el abastecimiento de agua: "El abastecimiento de agua para el consumo se efectuará desde pozo, hasta los depósitos para almacenamiento y filtrado y desde allí a la red de distribución interior de la edificación".

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, que en función de las características del aprovechamiento se diferencian en:

- Inscripciones en sección B:
 - Son aprovechamientos de aguas subterráneas utilizadas en la misma finca en la que se encuentra la captación, y con un volumen anual no mayor de 7000 m³.

- También puede tratarse de aprovechamientos de aguas pluviales que discurren por una finca para ser utilizadas exclusivamente en la misma.
- Concesiones: el resto de los casos: el título concesional puede solicitarse mediante el formulario correspondiente que se puede descargar de la página web de la Confederación Hidrográfica del Tajo: <https://www.chtajo.es/aprovechamientos-de-agua>.

Dado que, durante la tramitación necesaria para la concesión/inscripción, el proyecto será sometido a la valoración de los técnicos de la Confederación Hidrográfica del Tajo encargados de la gestión del dominio público hidráulico, se entiende que las actividades previstas deberán ajustarse a los requerimientos que surjan durante la tramitación (y que serán reflejados en el condicionado de dicha concesión/inscripción) y a los que queden recogidos en la declaración de impacto ambiental o informe de impacto ambiental (según proceda).

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. Al respecto, se indica en el presente informe se realizan las siguientes indicaciones por parte de este organismo:

- Para realizar el abastecimiento de aguas directamente del dominio público hidráulico (aguas superficiales y/o subterráneas), deberá disponer de un título concesional de aguas previo al empleo de las mismas, cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación y es a quién también deberá solicitarse.
- 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 que concierne al saneamiento y vertidos: "Las aguas residuales generadas no podrán ser vertidas en pozos negros o zanjas filtrantes negras. Será obligatorio el uso de fosa séptica y la utilización de efluentes para riegos de la finca, siempre que las condiciones edafológicas lo permitan. El proyecto de la fosa séptica y sistema de vertido deberá incluirse en el proyecto de la edificación o instalación.

Para la gestión de los residuos líquidos se dispondrá una red de saneamiento de fecales con fosa séptica del tipo biológico para depurar y tratar las aguas residuales. La fosa séptica será homologada y certificada con marcaje CE. El mantenimiento de esta fosa con filtro biológico es prácticamente nulo, debido a la actuación de los propios microorganismos que se encargan de eliminar los contaminantes e hidrolizar la materia orgánica en descomposición y olores. Por precaución se deberá de revisar la fosa cada 5 años, mediante una empresa especializada”.

En lo que concierne a los vertidos, esta Confederación indica en primera instancia lo siguiente:

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. Son vertidos directos la emisión directa de contaminantes a las aguas continentales o a cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, así como la descarga de contaminantes en el agua subterránea mediante inyección sin percolación a través del suelo o del subsuelo. Son vertidos indirectos tanto los realizados en aguas superficiales a través de azarbes, redes de colectores de recogida de aguas residuales o de aguas pluviales o por cualquier otro medio de desagüe, o a cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, así como los realizados en aguas subterráneas mediante filtración a través del suelo o del subsuelo.

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

En consecuencia, en el caso de que se vaya a realizar un vertido (como, por ejemplo, el vertido resultante del empleo de una fosa séptica (o similar) dotada de un sistema de filtrado/depuración como puede ser filtros biológicos (o cualquier otro sistema) cuyas aguas residuales una vez tratadas son evacuadas al medio exterior) desde este organismo se indica lo siguiente:

Esta Confederación Hidrográfica del Tago 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 condu-

cirse a una red general de saneamiento, deberá conectar el vertido a dicha red de saneamiento. En el caso de que haya imposibilidad de conexión a una red general de saneamiento, se deberán unificar (en la medida de lo posible) todos los flujos de aguas residuales generados en la actividad para su conducción a una única instalación de tratamiento y evacuación en un único punto de vertido final. Además, desde este organismo se indica que al existir entonces vertido al dominio público hidráulico se deberá obtener la correspondiente autorización de vertido, en 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 tratase de una autorización ambiental integrada (AAI), la tramitación de la autorización de vertido deberá realizarse a través del órgano ambiental competente, quien trasladará la documentación y solicitará informe preceptivo y vinculante en materia de vertidos a este organismo. 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. Por otro lado, en el caso de que se contemple ejecutar un drenaje de aguas pluviales, esta Confederación Hidrográfica del Tago indica: La red de saneamiento se recomienda que sea separativa (red de saneamiento de aguas residuales separada de la red de drenaje de aguas pluviales). En el supuesto de que vaya a realizarse una red unitaria, se deberá disponer de algún método o dispositivo (por ejemplo, depósito Anti-DSU o tanque de tormentas, etc.) cuya función sea evitar el vertido de contaminantes al medio receptor durante sucesos de lluvia. En cualquier caso, se recomienda el empleo de técnicas de drenaje de aguas pluviales sostenible.

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

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

- Los tramos de cerramiento que discurren 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 RDPH 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 petionario 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 (por ejemplo, para grupos electrógenos, calefacción, etc.), desde este organismo se indica que todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico. Respecto al parque de maquinaria, a utilizar para la realización de las distintas unidades de obra, puede generar residuos líquidos peligrosos susceptibles de

contaminación de aguas subterráneas y superficiales, como pueden ser aceites y otros compuestos. Se recomienda una gestión adecuada de estos residuos que evite la contaminación de las aguas. Se recomienda también que en la fase de construcción la ubicación del parque de maquinaria, instalaciones auxiliares y acopio de materiales se realice previa creación de solera impermeable en pendiente, con zanja de recogida para posibles vertidos de aceite de cambios, derrame de combustibles, grasas, etc. Estos derrames serán recogidos en bidones para su posterior gestión correcta. Por otro lado, hay que tener en cuenta que un posible impacto sobre la hidrología puede proceder de la remoción de los materiales durante las fases de construcción y su posterior arrastre pluvial, provocando un incremento del aporte de sólidos a los cauces, por lo que se deben tomar medidas necesarias para evitarlo. Por último, cabe señalar lo siguiente en lo que respecta a las captaciones de agua (pozos, sondeos, tomas superficiales en cauces, embalses, lagos o lagunas, manantiales, charcas, balsas, etc.) y de su infraestructura asociada (si existiese): Se deberá garantizar la seguridad frente a accidentes de todo tipo durante toda la vida útil de la perforación, es decir: en los preparativos al sondeo, durante la ejecución del mismo, durante su explotación y, finalmente, durante su clausura. Garantizar la seguridad es una obligación de los propietarios y/o titulares de estos y/o los que acometen la perforación y, por lo tanto, las responsabilidades recaen sobre ellos.

En este sentido, se detallan las medidas a adoptar:

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

- Los lodos de perforación serán a base de agua y aditivos permitidos.
- Las balsas (si existiesen) deberán estar impermeabilizadas (por ejemplo, mediante la utilización de lámina de plástico), además de adoptarse en ellas medidas de seguridad para evitar la ocurrencia de accidentes (caídas, etc.). Una vez finalizados los trabajos, deberán ser tapadas hasta adoptar la topografía original.

3. Análisis de expediente.

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

3.1 Características del proyecto.

- a) El tamaño del proyecto. El proyecto consiste en la implantación de la actividad de turismo en el polígono 4 en las parcelas 754 y 755 en el paraje "El Vínculo", en el término municipal de Valverde de la Vera.

La construcción consta de una edificación aislada, la cual cuenta con planta baja y planta semisótano. La distribución de la casa consta de un salón, cocina, recibidor, habitación suite con baño y vestidor, cuatro habitaciones más y tres baños. La superficie construida de la casa rural es de 406 m² y la superficie útil es de 321.80 m². La edificación se propone aislada, con todas las fachadas vistas. En la parcela existe una edificación de uso agrario con una superficie de 154 m², la cual no es objeto de este proyecto, además que no se intervendrá en este edificio.

El acceso a las parcelas se produce a través de camino de tierra público denominado en catastro polígono 4, parcela 9004 de Valverde de la Vera.

- b) La acumulación con otros proyectos. Las parcelas 754 y 755 del polígono 4 del término municipal de Plasencia, no cuenta en las parcelas colindantes con una acumulación de proyectos que puedan generar efectos negativos sobre el medio ambiente.
- c) La utilización de recursos naturales. El principal recurso natural utilizado para el presente proyecto es el suelo, si bien teniendo en cuenta que la superficie ocupada será de aproximadamente 321.80 m² la afección no será significativa. Otro recurso natural utilizado será el agua utilizada por los usuarios de las instalaciones, la limpieza de éstas y el huerto.

- d) La generación de residuos. Durante la fase de construcción, la generación de residuos provendrá principalmente de las obras de reacondicionamiento de las instalaciones ya existentes y de las obras de las nuevas instalaciones. Durante la fase de funcionamiento, se generarán residuos asimilables a urbanos y aguas residuales urbanas.
- e) Contaminación y otros inconvenientes. Durante la fase de construcción del proyecto puede verse afectada la calidad del aire por la emisión de partículas de polvo y emisiones gaseosas a la atmósfera y generación de ruido, producidos por los movimientos de tierra y funcionamiento de la maquinaria, que debido al tipo de actividad y tamaño del proyecto no será significativo. También podría producirse contaminación del suelo y agua por derrames accidentales de tipo indirecto, los cuales se disminuirán tomando las medidas correctoras y preventivas indicadas en este informe.
- f) Riesgos de accidentes graves y/o catástrofes. Por la propia naturaleza de la actividad proyectada, se concluye que el proyecto no supone incremento de riesgos de accidentes graves, y catástrofes sobre los factores ambientales analizados en el documento.

3.2. Ubicación del proyecto.

3.2.1. Descripción del lugar.

La parcela se sitúa en las parcelas 754 y 755, del polígono 4, en el paraje "El Vínculo" en el término municipal de Valverde de la Vera (Cáceres), no se encuentra dentro de los límites de ningún espacio incluido en la Red de Áreas Protegidas de Extremadura (Red Natura 2000 y Espacios Protegidos). En la parcela sobre la que se plantea la actuación no hay 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.

Según el visor Sig-Pac la ubicación del proyecto está en el polígono 4, en las parcelas 754 y 755, tienen uso de frutal y olivar en su mayoría, también tienen uso improductivo debido a las construcciones presentes en el recinto.

El acceso a las parcelas se produce a través de camino de tierra público denominado en catastro polígono 4, parcela 9004 de Valverde de la Vera.

Las referencias catastrales son: de la parcela 754, 10208A004007540000JW y de la parcela 755, 10208A004007550000JA.

Consultadas las bases de datos disponibles, en el ámbito de actuación no existe patrimonio arqueológico conocido.

3.2.2 Alternativas.

El documento ambiental plantea alternativas para la ejecución del proyecto:

Alternativa 1. Corresponde a la decisión de no ejecutar el proyecto. Con ella no se llevaría a cabo las consideraciones de la promotora. Esta alternativa sólo se llevaría a cabo, en el caso que el impacto global del proyecto fuera crítico.

Alternativa 2. Corresponde a la decisión de ejecutar la construcción de la casa rural en el polígono 4, parcelas 754 y 755, según propuesta.

Alternativa 3. Corresponde a la decisión de ejecutar la construcción de la casa rural en otra finca.

Alternativa elegida. La alternativa seleccionada es la 2. Del análisis de los impactos que se desarrolla en el documento ambiental, se desprende que la ejecución del proyecto mediante la Alternativa 2 es compatible con los objetivos de conservación del medio ambiente natural existente. Finalmente, por todo lo expuesto, la Alternativa 2 se ha considerado como la más viable desde el punto de vista ambiental y técnico, por lo que ha sido escogida para llevar a cabo el presente proyecto. Los impactos producidos por la alternativa escogida se podrán minimizar con la aplicación de un adecuado sistema de medidas protectoras tanto durante la fase de construcción como de explotación, así como con un correcto Plan de vigilancia ambiental.

3.3. Características del potencial impacto.

— Red Natura 2000 y Áreas Protegidas.

El Servicio de Conservación de la Naturaleza informa favorablemente sobre el proyecto de construcción de casa rural "El Vínculo", ya que no es susceptible de afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000, ni se prevén afecciones significativas sobre especies o hábitats protegidos, siempre que se cumplan las medidas indicadas en el presente informe.

— Sistema hidrológico y calidad de las aguas.

Según la Confederación Hidrográfica del Tajo, en lo referente a zonas protegidas recogidas oficialmente en el Plan hidrológico de la parte española de la Demarcación hidrográfica del Tajo (PHT) 2023-2027, las actuaciones se encuentran dentro del área de captación de la zona sensible "Embalse de Torrejón - Tiétar- ES030ZSENE550".

En cuanto a aguas superficiales, a pesar de que el proyecto no se localice en las cercanías de aguas superficiales ni se asiente sobre masas de agua subterránea, han de ser protegidas, en cualquier caso. Por lo tanto, en las actuaciones contempladas en el proyecto deberán tenerse en cuenta las consideraciones expuestas en este informe para evitar cualquier actuación que pudiera afectar negativamente al dominio público hidráulico.

El abastecimiento de agua para el consumo se efectuará desde pozo, hasta los depósitos para almacenamiento y filtrado y desde allí a la red de distribución interior de la edificación.

Con respecto al saneamiento de las aguas residuales, el proyecto cuenta con una fosa séptica y un sistema de vertidos. Para la gestión de los residuos líquidos se dispondrá una red de saneamiento de fecales con fosa séptica del tipo biológico para depurar y tratar las aguas residuales. La fosa séptica será homologada y certificada con marcaje CE. En la documentación aportada se indica que las aguas residuales generadas no podrán ser vertidas en pozos negros o zanjas filtrantes negras. Será obligatorio el uso de fosa séptica y la utilización de efluentes para riegos de la finca, siempre que las condiciones edafológicas lo permitan.

— Suelos.

El impacto principal del proyecto sobre este factor en la fase de construcción será el ocasionado por los movimientos de tierra llevados a cabo, que para el presente proyecto son de poca entidad debido a que hay instalaciones existentes. Los impactos producidos sobre el suelo en la fase de funcionamiento serán la ocupación del mismo por las construcciones, así como posibles derrames accidentales. Aplicando las correspondientes medidas, estas afecciones no deberían ser significativas.

— Fauna.

Los efectos sobre la fauna pueden venir derivados de las molestias por la contaminación acústica, principalmente durante la fase de obras y la contaminación lumínica.

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

— Vegetación.

El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas protegidas ha puesto de manifiesto que en la zona de actuación no hay presencia de hábitat natural de interés comunitario inventariado, ni de flora protegida. El impacto sobre el factor vegetación es poco significativo.

— Paisaje.

La principal afección negativa que se producirá sobre el paisaje será la modificación puntual de la morfología del área marcada por la actuación, especialmente la zona donde se realizarán las obras. No obstante, el paisaje ya está alterado por la presencia de edificaciones existentes que se pretenden adecuar y la construcción de nuevas edificaciones, por lo que se considera un impacto paisajístico compatible. Asimismo, se establecerán unas medidas necesarias para que sea poco significativo.

— Calidad del aire, ruido y contaminación lumínica.

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

— Patrimonio arqueológico y dominio público.

Por parte de la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural se informa que no presenta ninguna incidencia sobre el patrimonio arqueológico conocido. No obstante, y como medida preventiva de cara a la protección del patrimonio arqueológico no detectado, se deberá adoptar la siguiente medida correctora, contemplada en el artículo 54 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura: "Si durante la ejecución de las obras se hallasen restos u objetos con valor arqueológico, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería de Cultura, pudiese provocar sobre el patrimonio histórico y arqueológico, el promotor del proyecto deberá asumir el desarrollo de cuántas acciones encaminadas a la difusión, divulgación y socialización del conocimiento se consideren oportunas a juicio de la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural a partir de las características que presenten las actuaciones arqueológicas autorizadas. En el caso de implementarse medidas destinadas a tales fines, éstas, aparecerán recogidas en los correspondientes informes de viabilidad arqueológica emitidos tras la ejecución del programa de medidas preventivas vinculadas al proyecto en trámite".

— Consumo de recursos y cambio climático.

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

— Medio socioeconómico.

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

— Sinergias.

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

— Vulnerabilidad del proyecto.

La promotora incluye el anexo "Evaluación de los efectos previsibles y análisis de los impactos potenciales" en el documento ambiental, de conformidad con lo estipulado en la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

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

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

a. Condiciones de carácter general.

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



- Se informará a todo el personal implicado en la ejecución de este proyecto del contenido del presente informe de impacto ambiental, de manera que se ponga en su conocimiento las medidas que deben adoptarse a la hora de realizar los trabajos. Asimismo, se dispondrá de una copia del presente informe en el lugar donde se desarrollen los trabajos.
- Cualquier modificación del proyecto original deberá ser comunicada al órgano ambiental. Dichas modificaciones no podrán llevarse a cabo hasta que éste no se pronuncie sobre el carácter de la modificación, al objeto de determinar si procede o no someter nuevamente el proyecto al trámite ambiental oportuno.
- En lo referente a la prevención de incendios forestales, la instalación resultante del proyecto tendrá la consideración de lugar vulnerable, a efectos de lo previsto en el artículo 24 del Decreto 260/2014, de 2 de diciembre, por lo que la persona titular de éste tendrá la obligación de contar con Memoria Técnica de Prevención (MTP).
- 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.
- Se notificará a la Dirección General de Gestión Sostenible y Política Forestal el inicio de los trabajos. Esta notificación se realizará un mes antes del inicio de las obras.
- Si durante la ejecución del proyecto se detectara la presencia o molestias a alguna especie incluida en el Catálogo de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001; DOE n.º 30, de 13 de marzo de 2001) que pudiera verse afectada por el mismo, se estará a lo dispuesto por los técnicos del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, previa comunicación de tal circunstancia.
- Las afecciones sobre dominio público hidráulico, vías pecuarias, carreteras, caminos públicos u otras infraestructuras y servidumbres existentes u otras afecciones, deberán contar con las autorizaciones y permisos de ocupación pertinentes, en base al cumplimiento de la normativa sectorial vigente en dichas materias.
- Respecto a la ubicación y construcción, se atenderá a lo establecido en la normativa urbanística, correspondiendo al Ayuntamiento de Valverde de la Vera, las competencias en estas materias.
- Referente al consumo de agua, según documentación aportada, el abastecimiento de agua para el consumo se efectuará desde pozo, hasta los depósitos para almacenamiento y filtrado y desde allí a la red de distribución interior de la edificación.

- Cumplimiento de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Se cumplirá con la normativa de ruidos, el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones de Extremadura y Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Los límites de la actuación tienen que estar claros antes de la ejecución del proyecto, no deben afectar al arbolado forestal de las parcelas objeto de actuación ni de las limitrofes.

b. Medidas en fase de construcción.

- Se utilizarán los accesos existentes para la realización de los trabajos, minimizando la entrada de máquinas o vehículos de transporte de materiales en los lugares naturales y evitando establecer en ellos los parques de maquinaria o material de rechazo y acopios.
- En la fase de obras y construcción se usen camiones pequeños que no dañen el suelo y eviten los posibles derribos de los portillos o muretes de piedra a su paso.
- Se pondrán en marcha cuantas medidas sean necesarias para evitar la erosión y la pérdida de suelo fértil. Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios; se asegurará la estabilidad de los taludes reduciendo sus pendientes; deberá existir una planificación de los drenajes de las aguas pluviales y escorrentías.
- Se deben incluir infraestructuras de protección contra los incendios forestales, según Decreto. 260/2014, de 2 de diciembre, y sus modificaciones posteriores, por el que se regula la prevención de los incendios forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Se procederá a la restitución morfológica y descompactación de los terrenos afectados por las obras y explanaciones previstas, principalmente mediante el aporte de tierra vegetal, previamente apartada y acopiada en las fases iniciales de obra.
- No se acumularán tierras, escombros, ni cualquier otro material de obra o residuo en zonas próximas a los cauces, ni interfiriendo en la red natural de drenaje, para evitar su arrastre al lecho en el caso de lluvia o escorrentía superficial.
- Tras las obras, se deberán retirar los residuos no biodegradables generados, los cuales serán gestionados según las disposiciones establecidas en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

- No podrán utilizarse productos fitosanitarios como herbicidas para el control de la vegetación espontánea, por el riesgo de contaminación de las aguas, de propagación de especies invasoras (*Conyza* sp.), y afecciones a la fauna.
- Respecto al parque de maquinaria, a utilizar para la realización de las distintas unidades de obra, puede generar residuos líquidos peligrosos susceptibles de contaminación de aguas subterráneas y superficiales, como pueden ser aceites y otros compuestos. Se recomienda una gestión adecuada de estos residuos que evite la contaminación de las aguas. En todo caso se cumplirá la normativa relativa a residuos.
- Los residuos de construcción y demolición (RCD) que se generen durante la ejecución del proyecto, se deberán separar adecuadamente y entregar a una planta de reciclaje autorizada para su tratamiento, cumpliendo en todo caso lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y en el Decreto 20/2011, de 25 de febrero, por el que se establece el régimen jurídico de la producción, posesión y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Si durante la ejecución de las obras se hallasen restos u objetos con valor arqueológico, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería de Cultura.

c. Medidas en fase de explotación

- Residuos. Los residuos generados en el desarrollo de la actividad deberán ser gestionados conforme a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Con respecto al saneamiento de aguas, la documentación aportada indica que el proyecto cuenta con una fosa séptica y un sistema de vertidos. Para la gestión de los residuos líquidos se dispondrá una red de saneamiento de fecales con fosa séptica del tipo biológico para depurar y tratar las aguas residuales. La fosa séptica será homologada y certificada con marcaje CE. El mantenimiento de esta fosa con filtro biológico es prácticamente nulo, debido a la actuación de los propios microorganismos que se encargan de eliminar los contaminantes e hidrolizar la materia orgánica en descomposición y olores. Por precaución se deberá de revisar la fosa cada 5 años, mediante una empresa especializada.
- Queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemen-

to del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización. Dicha autorización corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente.

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

d. Medidas de integración paisajística.

- Se realizará una adecuada integración paisajística de las construcciones y/o instalaciones proyectadas (colores naturales, evitar materiales reflectantes en depósitos, cubiertas, etc.), justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje, respetándose el campo visual y la armonía del conjunto.
- Las actuaciones previstas no pueden provocar una disminución en el número de pies de especies arbóreas forestales, si hubiera que cortar arbolado forestal tendría que solicitar autorización conforme al 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.
- Se crearán y/o mantendrán pantallas vegetales, implantando especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas alrededor de las edificaciones, a fin de minimizar el impacto paisajístico y de conseguir un entorno más naturalizado que el existente en la actualidad. Las plantaciones se realizarán en bosquetes, evitándose formas y marcos regulares.
- Las plantas a utilizar deberán estar libres de agentes patógenos y provenir de vivero certificado.
- Se asegurará el éxito de las plantaciones, para lo cual se realizará un mantenimiento adecuado, así como la reposición de las marras que fueran necesarias. Se realizarán los oportunos riegos de apoyo durante los primeros años de la plantación.

- Bajo ningún concepto se implantarán especies catalogadas como invasoras, recogidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras. Queda prohibida la introducción de cualquier especie del Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, ni ejecutar actuaciones o comportamientos destinados al fomento de las especies incluidas en el catálogo.

e. Medidas a aplicar al final de la actividad.

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

f. Programa de vigilancia y seguimiento ambiental.

- La actividad será sometida a inspección, vigilancia y control a efectos de comprobar que se realice según las condiciones recogidas en este informe, a fin de analizar, determinar y asegurar la eficacia de las medidas establecidas, así como de verificar la exactitud y corrección de la evaluación ambiental realizada.
- La promotora deberá realizar una labor de seguimiento ambiental de la actividad, en la que se verificará la adecuada aplicación de las medidas incluidas en el informe de impacto ambiental.
- Cualquier incidencia ambiental destacada deberá ser comunicada a la autoridad ambiental a la mayor brevedad posible, emitiendo un informe con la descripción de la misma, de las medidas correctoras aplicadas y de los resultados finales observados.
- En base a la vigilancia ambiental practicada a la actividad se podrán exigir medidas correctoras suplementarias para corregir las posibles deficiencias detectadas, así como otros aspectos relacionados con el seguimiento ambiental no recogidos inicialmente.

Teniendo en cuenta todo ello, así como la no afección del proyecto a espacios de la Red Natura 2000, esta Dirección General de Gestión Sostenible y Política Forestal, a propuesta del Servicio de Prevención, Calidad Ambiental y Cambio Climático, resuelve, de acuerdo con la evaluación de impacto ambiental simplificada practicada conforme a lo previsto en la subsección 2.^a de la sección 2.^a del capítulo VII del título I, tras el análisis realizado con los criterios del anexo



X de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que no es previsible que el proyecto de casa rural "El Vínculo", en el polígono 4, parcelas 754 y 755, del término municipal de Valverde de la Vera (Cáceres), cuya promotora es El Olivar de la Ballena, SL, vaya a producir impactos adversos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesario someter el proyecto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria.

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

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

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 76.6 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de autorización del proyecto.

El informe de impacto ambiental será objeto de publicación en el Diario Oficial de Extremadura y en la página web <http://extremambiente.gobex.es/>.

El presente informe de impacto ambiental se emite a los solos efectos ambientales y en virtud de la legislación específica vigente, sin perjuicio de aquellas otras autorizaciones sectoriales o licencias que sean necesarias para la ejecución del proyecto.

Mérida, 28 de septiembre de 2026.

El Director General de Gestión
Sostenible y Política Forestal,
JUAN ELOY RODRÍGUEZ UCEDO