

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y DESARROLLO SOSTENIBLE

RESOLUCIÓN de 5 de marzo de 2026, de la Dirección General de Sostenibilidad, por la que se formula declaración de impacto ambiental relativa al proyecto de complejo turístico para dos apartamentos turísticos y celebración de eventos en finca "La Pilarica", en el término municipal de Torrejón el Rubio (Cáceres). Expte.: IA23/1508. (2026060560)

El proyecto de complejo turístico para dos apartamentos turísticos y celebración de eventos en finca "La Pilarica", a ubicar en la parcela 41 del polígono 23 del término municipal de Torrejón el Rubio 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 desarrollen 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 es La Pilarica XXI, SL, con CIF B10339562.

Actúa como órgano sustantivo el Ayuntamiento de Torrejón el Rubio.

A.2. Localización y descripción del proyecto.

Las edificaciones objeto de este estudio, que se pretende dedicar a complejo turístico y realización de eventos sin cocina, se encuentra situada en la parcela 41 del polígono 23 del término municipal de Torrejón el Rubio, en la finca conocida como "La Pilarica", en la que se pretenden utilizar sus instalaciones para un complejo turístico en el que se cuente con apartamentos turísticos, celebración de eventos sin cocina, rutas senderistas, ornitológicas etc. La referencia catastral del inmueble es 10194A02300041.

Se trata de una parcela con forma irregular, se dispone de frente a un camino de acceso, cuenta con una superficie aproximada de 53,64 ha, y una superficie construida total de 1.544,28 m² (entre edificaciones para complejo turístico y agrarias) de las cuales, solamente se evalúan las construcciones para uso turístico (617,22 m²). Las construcciones se sitúan en parcelas de uso agrícola-ganadero, se pretenden destinar a 2 viviendas de uso turístico y una nave para celebración de eventos sin cocina, rutas senderistas, catas de vino, etc.

La edificación principal es de tipo cortijo, en torno a un patio central, desde el que se accede a los 2 apartamentos turísticos y a una serie de dependencias como salón de reuniones, baños, recepción, almacén, etc. Fuera de este cuerpo principal, hay una nave que se destinará a la celebración de eventos sin cocina.

El resto de edificaciones de la finca no son objeto del complejo turístico y seguirán con su uso agrícola-ganadero habitual.

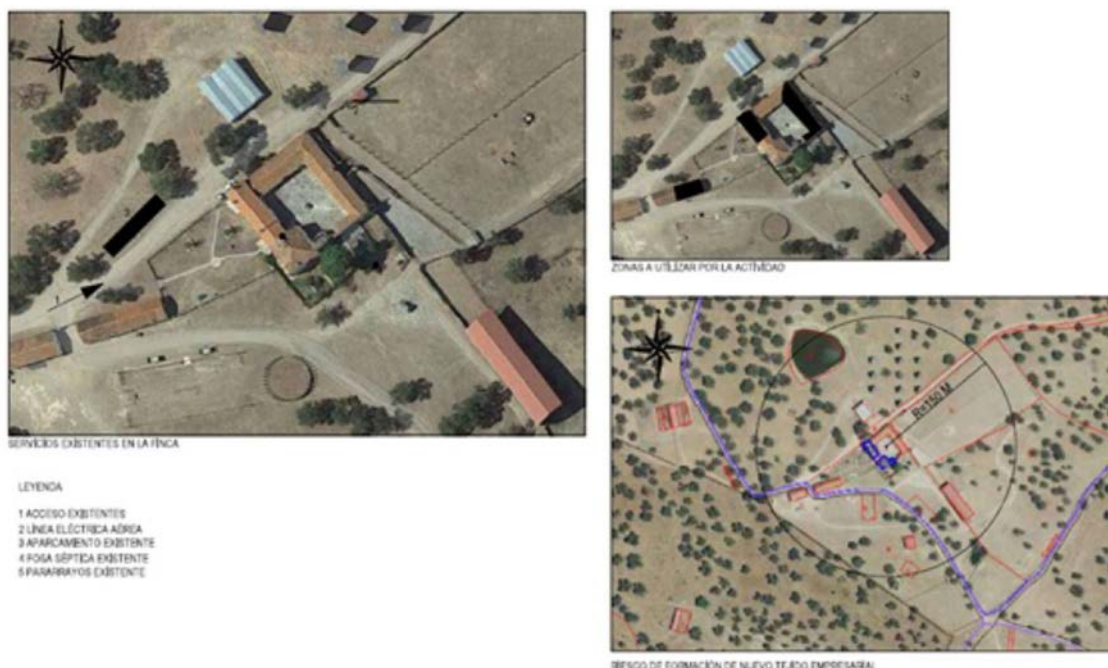
Las instalaciones existentes en la parcela son suficientes para los servicios pretendidos por lo que no se ejecutarán obras en la parcela.

Todas las construcciones cuentan con una tipología constructiva tradicional que se enmarca en una escala volumétrica que se integra plenamente en la tipología propia del entorno sin producir discordancias de volumen con las edificaciones tradicionales.

Edificio de reuniones: Se trata de una construcción de tipo agropecuario, donde hay una parte que tiene dos salas para realización de reuniones, videoconferencias, degustaciones gastronómicas y demás. Se encuentra situada al lado del cortijo principal. Se trata de una edificación en planta baja, con muros de mampostería vista y cubierta y carpintería de madera.

Cortijo principal: Edificación típica de las fincas de Extremadura, de forma cuadrada, con una o 2 alturas, dependiendo de las zonas, en torno a un patio central se encuentran todas las dependencias. Zona de acceso al patio central que sirve de distribuidor a todas las dependencias, desde aquí se accede a la zona de recepción, a la zona de salón social y para eventos, zona de aseos y a los 2 apartamentos turísticos. La construcción es de muros de mampostería o ladrillo, encalados en blanco, cubiertas de madera y teja árabe y carpinterías de madera.

La ocupación total de los apartamentos turísticos será de un máximo de 14 personas. Cuenta con abastecimiento de agua desde un pozo existente autorizado. Cuenta con suministro eléctrico con línea propia. La evacuación de aguas residuales se realiza a filtro biológico instalado y mantenido por empresa especializada y autorizada.



Fuente: Estudio de impacto ambiental



Fuente: Documento urbanístico

Cuadro de superficies

EDIFICACIONES PROYECTADAS	UDS	SUPERFICIE OCUPADA m2	SUPERFICIE CONSTRUIDA m2	Nº DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA m	RETRANQUEO A LINDEROS (m al más cercano)
APARTAMENTO TURÍSTICO 1	1	69,03	69,03	1,00	3,20	137,00
APARTAMENTO TURÍSTICO 2	1	153,40	225,85	2,00	5,50	113,00
ALMACÉN	1	16,90	16,90	1,00	3,20	130,00
ALA DE SERVICIOS (baños, recepción y salón social)	1	145,98	145,98	1,00	3,20	138,00
CUARTO DE INSTALACIONES	1	27,24	27,24	2,00	6,00	123,00
SALÓN DE ACTOS	1	132,22	132,22	1,00	2,80	56,00
TOTALES	6	544,77	617,22			

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



El Ayuntamiento de Torrejón el Rubio 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 59, de 26 de marzo de 2025, 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, junto 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
Servicio de Infraestructuras del Medio Rural. Dirección General de Infraestructuras Rurales, Patrimonio y Tauromaquia	X
Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural	X
Confederación Hidrográfica del Tajo	X



RELACIÓN DE CONSULTADOS	RESPUESTA
Ayuntamiento de Torrejón el Rubio	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) "Monfragüe y Dehesas del Entorno" (ES0000014) y Zona de Especial Conservación (ZEC) "Monfragüe" (ES4320077).

Los Instrumentos 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 1 (anexo V del Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura).

Según la zonificación establecida en su Plan de Gestión, la zona se encuentra en: Zona de Alto Interés (ZAI49) y en Zona de Interés.

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: Hábitat natural de dehesas (6310); Comunidades de aves forestales. Destaca la existencia de una colonia de reproducción de Busardo ratonero y Milano negro; Majadales (6220); Retamares (5330).

En el presente informe se ha tenido en cuenta lo establecido en:

- El Plan de Recuperación de la Cigüeña negra (*Ciconia nigra*) en Extremadura (Orden de 29 de junio de 2022 del DOE n.º 133).
- El Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica (*Aquila adalberti*) en Extremadura (Orden de 25 de mayo de 2015 del DOE n.º 107) y su modificación (Orden de 13 de abril de 2016 del DOE n.º 77).

- El Plan de Conservación del Hábitat del Águila Perdicera (*Aquila fasciata*) en Extremadura (Orden de 25 de mayo de 2015 del DOE n.º 107) y su modificación (Orden de 13 de abril de 2016 del DOE n.º 77).

Visto lo anterior, informa favorablemente la actividad solicitada, ya que no es susceptible de afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000, siempre que se cumplan las medidas indicadas:

En caso de detectar la presencia de especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas, como el alianto (*Ailanthus altissima*), mimosa (*Acacia dealbata*), plumero de la Pampa (*Cortaderia selloana*), uña de gato (*Carpobrotus edulis* y *Carpobrotus acinaciformis*), etc., se ruega que se ponga en conocimiento su presencia en el tramo de actuación; y para su eliminación, se comuniqué vía correo electrónico coinvasoras@juntaex.es previamente a la realización de los trabajos, y se atienda a los protocolos oficiales establecidos para el control, eliminación y erradicación: http://extremambiente.juntaex.es/index.php?option=com_content&view=article&id=5376&Itemid=654.

Es incompatible la corta de árboles en los que haya nidos de especies del anexo I de la Directiva Aves (cigüeña negra, rapaces, etc.). Avisar al Agente del Medio Natural si se encuentra algún nido.

Se deberá proceder a la retirada de 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.

La realización de actividades anexas que puedan ser demandas deberán de contar con los informes pertinentes, siendo evaluada solo la Instalación del Complejo Turístico.

- 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 PA (pasto con arbolado), por lo tanto, uso forestal. Indica que la afección forestal del Complejo Turístico "Finca La Pilarica", es mínima y por lo tanto favorable, ya que no se eliminará ningún pie arbolado, es decir, si se respeta el arbolado forestal y se cumple todo lo presentado en el proyecto con los siguientes condicionantes:

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.

La actividad que se propone, que es uso turístico, es complementario al forestal. La construcción del complejo turístico no es incompatible con la regeneración de la cubierta vegetal, 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.

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.

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.

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.

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 periodos permitidos para ello, solicitando los permisos correspondientes, si proceden, al Servicio de Ordenación y Gestión Forestal.

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 en caso de ocurrencia de los mismos.

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.

Antes de iniciar los trabajos, deberá ponerse en contacto con el Coordinador de Zona de los Agentes del Medio Natural.

- 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.^a. 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.^a. 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 art. 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, revisada la documentación presentada y dada la amplitud de la obra, durante la fase de ejecución de las obras, como medida preventiva de cara a la protección del patrimonio arqueológico no detectado, se aplique lo establecido en el artículo 54 de la Ley 2/1999, 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”.

- El Servicio de Infraestructuras Rurales de la Dirección General de Infraestructuras Rurales, Patrimonio y Tauromaquia, indica que atendiendo al proyecto de clasificación de vías pecuarias del término municipal de Torrejón el Rubio, aprobado por Orden Ministerial del 28/2/1952 y vista la ubicación del proyecto en el polígono 23, parcela 41, se comprueba que no afecta al dominio de vías pecuarias.
- 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, correspondientes a la ZEPA “Monfragüe y las Dehesas del Entorno – ES030 ZEPAES0000014” y al LIC “Monfragüe – ES030 LICSES4320077”. Además, está dentro del área de captación de la zona sensible “Embalse de Alcántara II – ES030ZSENE552”.
- En cuanto a aguas superficiales, según la cartografía consultada (visor cartográfico de la Confederación Hidrográfica del Tajo: <http://visor.chtajo.es/VisorCHT/>), la zona de actuación se encuentra dentro del área del sistema de explotación “Bajo Tajo – ES-030SEXP00000010”.

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 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 "Talaván-ES030MSBT030.023".

Aprovechamiento de agua. Según informa la documentación aportada, la actuación "cuenta con abastecimiento de agua desde un pozo existente autorizado". Consultada la información disponible en este organismo, no se ha encontrado expediente de aprovechamiento de aguas a nombre de la promotora, ni que éste 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, "la evacuación de aguas residuales se realiza a filtro biológico instalado y mantenido por empresa especializada y autorizada". En consecuencia, este organismo indica que se va a producir vertido, ya que, a tenor de lo dispuesto en la legislación vigente se consideran vertidos los que se realicen directa o indirectamente en las aguas continentales, así como en el resto del dominio público hidráulico, cualquiera que sea el procedimiento o técnica utilizada.

Queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización. Dicha autorización corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente.

Hechos los anteriores comentarios introductorios en materia de vertidos, se continua al respecto con lo siguiente:

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

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

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

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

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

Si se prevé la ejecución de un vallado 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 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 bas-

culantes 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 eje-

cutados 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 Torrejón el Rubio. Ha emitido un informe técnico en el que Indica que los terrenos propuestos para la implantación del uso turístico en cortijo existente en finca "La Pilarica", polígono 23, parcela 41, en Torrejón el Rubio, se encuentran situados, según las vigentes Normas Subsidiarias Comarcales de Monfragüe (de aplicación en suelo no urbanizable de Torrejón el Rubio) en un área del Suelo No Urbanizable calificado con la clave Tipo II "Áreas Protegidas de Dehesas y otros arbolados". Según el artículo 57 de las NNSS en el área afectada por esta clave, solo podrán darse los usos compatibles con la conservación plena del arbolado existente y con el mantenimiento de su función productiva. "No se permitirá la tala del arbolado para la roturación y cultivo intensivo con labor, salvo en el caso de que el fin de la transformación sea una nueva plantación regular de árboles para producción agrícola, o huertos familiares del tipo recogido en estas NSCM. Quedan especialmente prohibidas las plantaciones de eucaliptus".

Según el art. 57 excepcionalmente podrán autorizarse los usos permitidos en los suelos del Tipo I, que son los siguientes:

- a) Viviendas para guarderío público e instalaciones de investigación y gestión del Parque Natural de Monfragüe,
- b) Aprovechamientos hidroeléctricos de interés local declarados de utilidad pública,
- c) Almenaras, puentes, y aquellas otras obras públicas que mediante expresa justificación resulten imprescindibles para el buen funcionamiento y aprovechamiento de los cauces.
- d) Edificios recreativos de propiedad y gestión pública.

También serán autorizables viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola y ganadera de estas áreas.

En el punto 4 del mismo artículo se especifica lo siguiente:

“Cualquier uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar núcleo de población y, en consecuencia, será prohibido”.

El solicitante plantea la implantación de un complejo turístico, que incluye dos apartamentos turísticos y espacio para eventos, en cortijo existente cuya construcción data, según información catastral disponible, de 1960. Según la documentación aportada no se prevé la realización de obras, por lo que el proyecto consiste en justificar que la edificación existente cumple con la normativa urbanística, técnica y sectorial.

Se trataría, por tanto, de un uso no permitido por las vigentes NNSS en la zona de SNU en la que se ubica. No obstante, dado que se trata de un uso no expresamente prohibido mediante su identificación nominal concreta o mediante su adscripción a uno de los grupos o subgrupos de usos del artículo 5.5 de la LOTUS, resultaría de aplicación de la disposición transitoria segunda LOTUS (Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura), y la eventual consideración del uso como “autorizable”, sometido a la previa obtención de la calificación rústica, según se contempla en el artículo 68.3 LOTUS.

En cuanto a condiciones de edificación, el art. 5.52 NNSSMM de Torrejón el Rubio (que define y regula de manera genérica los usos y cuyo tenor cabe extrapolar a los usos no contemplados por las NNSSCC de Monfragüe para el suelo no urbanizable) establece que los locales en las zonas de residencia de usos hoteleros cumplirán las condiciones de tamaño fijadas en las NNSS para el uso vivienda, uso este último regulado en el art. 5.32 y que remite, en cuanto a diseño, a la normativa vigente en materia de habitabilidad (decreto 10/2019 de 12 de febrero sobre exigencias básicas de la edificación).

Por tanto, se considera necesario justificar que los apartamentos turísticos cumplen, al menos en lo que se refiere a las estancias destinadas propiamente a uso residencial, las condiciones establecidas en el decreto 10/2019 sobre itinerarios de circulación, acercamiento alrededor del mobiliario y círculo mínimo inscribible cercano a las puertas de acceso. No se ha detectado justificación en el sentido indicado.

En cuanto al cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, hay que señalar que se debe justificar el cumplimiento de las prestaciones mínimas establecidas en los documentos DB H0 y DB H1 sobre ahorro de energía, puesto que se pretende un cambio de uso (implantación de complejo turístico en cortijo existente). No se ha detectado justificación en el sentido indicado.

En cualquier caso, dado que la actuación pretendida se encuentra subsumida en el anexo I, grupo 9, apartado 13º “Instalaciones hoteleras en suelo no urbanizable” de la Ley

21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, el proyecto deberá someterse, salvo que se determine la no afección al espacio protegido en el que se ubica, a evaluación ambiental ordinaria, siendo la declaración ambiental en sentido positivo, la que produzca los efectos de la calificación rústica que resulta preceptiva para el cambio de uso que se pretende.

Tras todo lo anteriormente expuesto se concluye que no existe inconveniente, desde el punto de vista urbanístico, para llevar a cabo la implantación de uso pretendido, siempre que se justifiquen los siguientes extremos:

- Cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto 10/2019, sobre itinerarios de circulación, acercamiento alrededor del mobiliario y círculo mínimo inscribible cercano a las puertas de acceso.
- Cumplimiento de las prestaciones mínimas establecidas en los documentos DB H0 y DB H1.

En cualquier caso, la implantación del uso pretendido estará sujeta a la tramitación señalada en las consideraciones de este informe.

Por otra parte ha emitido un informe jurídico en el que se indica lo siguiente:

El proyecto contempla la posibilidad de implantación de un uso y aprovechamiento en suelo rústico protegido, distinto de los que se contemplan en las NSCM, pretensión que podría verse amparada en la disposición transitoria segunda de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), donde se establece lo siguiente:

“En suelo rústico, aquellos usos no prohibidos expresamente por el planeamiento, mediante su identificación nominal concreta o mediante su adscripción a uno de los grupos o subgrupos de usos del artículo 5.5 de la Ley, se considerarán autorizables conforme al régimen previsto en el artículo 67, dependiendo su autorización, en última instancia, de que quede acreditada su compatibilidad con la conservación de las características ambientales, edafológicas o los valores singulares del suelo, mediante el informe del organismo que tenga entre sus funciones la protección de los valores que indujeron la inclusión del suelo en una concreta categoría”.

Del tenor del referido precepto y considerando que el uso planteado no se encuentra identificado como uso prohibido de forma nominal concreta en las NSCM, la actuación pretendida se constituye como un uso autorizable, de acuerdo al art. 67.5.a), de la precitada Ley (“aprovechamiento racional de recursos naturales, en usos y actividades que encuentran

en el suelo rústico su necesario emplazamiento (...) incluyéndose entre otros, alojamiento rural (...) turismo rural (...) hostelería y servicios auxiliares imprescindibles”), resultando acreedor, por tanto, de la preceptiva calificación rústica de los terrenos, de acuerdo a lo establecido en los artículos 68 y ss. de la referida LOTUS.

De acuerdo a lo establecido en el art. 81.6. 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 (RGLOTUS):

“La calificación rústica podrá ser obtenida en procedimiento expreso a solicitud de la persona interesada, de forma implícita cuando se trate de actos promovidos por las administraciones públicas, o bien, cuando la declaración de impacto ambiental produzca los efectos de la calificación, conforme a lo previsto en la legislación medioambiental”.

Cabe aludir el contenido de la calificación rústica, de acuerdo a los art. 69.8 LOTUS y art. 81.9 RGLOTUS:

“La calificación rústica contendrá:

- a) Las características específicas y condiciones de materialización de las edificaciones, construcciones e instalaciones precisas.
- b) El importe del canon a satisfacer, que será provisional hasta que se finalice la obra y será definitivo con la liquidación de las mismas.
- c) Las condiciones y características de las medidas medioambientales exigibles para preservar los valores naturales del ámbito de implantación, su entorno y paisaje.
- d) El conjunto de deberes que, vinculados a la calificación rústica, sustancien los requisitos impuestos por las administraciones titulares de competencias afectadas.
- e) El periodo de vigencia.
- f) Relación de todas las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ejecuten para la implantación y desarrollo de usos y actividades en suelo rústico, que deben comprender la totalidad de los servicios que demanden.
- g) 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 relación a la tramitación ambiental, cabe referir que la actuación pretendida se subsume en el anexo I, grupo 9, epígrafe a): "Los siguientes proyectos cuando se desarrollen en Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 y Áreas protegidas (...)", apartado 13º "(...) Instalaciones hoteleras en suelo no urbanizable", de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Así pues y según lo que se determina en el anexo IV de la ley 16/2015 de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, se encuentra sometida a evaluación ambiental ordinaria.

Anexo IV. Proyectos sometidos a evaluación ambiental ordinaria.

Deberán someterse a evaluación de impacto ambiental ordinaria los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de las obras, instalaciones o cualquier otra actividad que se pretendan llevar a cabo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Extremadura, cuando así lo establezca la legislación estatal básica en materia de evaluación de impacto ambiental (...)"

Según establece el art. 85 del citado RGLOTUS, se deberá tramitar la evaluación ambiental de forma previa la solicitud de calificación rústica de los terrenos.

De acuerdo a la comunicación recibida en el Ayuntamiento de Torrejón el Rubio con fecha 25 de noviembre de 2024, dicho procedimiento se encuentra en tramitación (Expte.: IA23/1508).

En relación a la influencia de la tramitación de carácter ambiental en la tramitación urbanística, cabe destacar lo que se determina en el artículo 71.3 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura:

"71.3. En el caso de proyectos a ejecutar en suelo no urbanizable, la declaración de impacto ambiental producirá en sus propios términos los efectos de la calificación urbanística cuando esta resulte preceptiva (...)"

Así pues, será esta declaración de impacto ambiental la que produzca en sus propios términos, los efectos de la calificación rústica preceptiva, acreditando la idoneidad urbanística de los bienes inmuebles sobre los que pretende implantarse el uso turístico.

Asimismo, la compatibilidad del uso pretendido con la conservación de las características ambientales, edafológicas o los valores singulares del suelo recogidos en las NSC de Monfragüe (de aplicación para el suelo rústico de Torrejón el Rubio) para considerar el uso como autorizable, de acuerdo a la precitada disposición transitoria segunda, apartado 2.b, deberá sustanciarse dentro del procedimiento ambiental, ya que dicho uso no se recoge en las referidas normas.

De igual modo, considerando que serán los organismos “que tengan entre sus funciones la protección de los valores que indujeron la inclusión del suelo en una concreta categoría” los que emitan el preceptivo informe de compatibilidad, y atendiendo a la protección que dichas NSCM establecen para el TIPO II en su art. 56.2: “esta categoría de suelos gozará de un cierto grado de protección en atención a su función productiva, cultural y paisajística, siendo asimismo fundamentales para la conservación de los ecosistemas”, entendemos que el pronunciamiento sobre la referida compatibilidad corresponde a los organismos competentes en cada tipo de protección (producción agrícola, patrimonio, Red Natura) y no al Ayuntamiento de Torrejón el Rubio.

El órgano competente para el otorgamiento de la autorización sustantiva es el Ayuntamiento de Torrejón el Rubio y el órgano competente para la formulación del informe de impacto ambiental es 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.

Considerando que la actuación que se pretende NO conlleva la ejecución de obras sujetas a la previa obtención de licencia de obras, según la documentación presentada, cabe colegir que será el órgano ambiental el que deberá proceder a realizar los trámites de información pública y consultas a las Administraciones públicas afectadas, de acuerdo al art. 66 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Asimismo, este organismo (Dirección General de Sostenibilidad), es el competente para pronunciarse sobre la compatibilidad de uso con los valores ambientales protegidos por Red Natura 2000 y valores edafológicos y ambientales del suelo Tipo II.

De igual modo, y atendiendo al tenor de lo establecido en el art. 67 de la Ley 16/2015, el órgano que realice las consultas solicitará los informes que resulten preceptivos.

Cuarta. Respecto a las obligaciones y deberes que la promotora deberá cumplimentar, debe referirse el abono del canon a que está sujeto la calificación rústica y que se configura como una prestación patrimonial de carácter público, de naturaleza no tributaria, que ha de satisfacerse por el derecho a edificar en suelo rústico. Queda obligada al canon la persona o entidad que figure en la solicitud de calificación rústica.

El art. 70. 2 de la referida ley fija el canon con carácter general en el 2% del importe total de la inversión realizada en la ejecución. Dicha cuantía deberá hacerse efectiva en el plazo

de tres meses a contar desde la notificación de la resolución por la que se acuerda otorgar calificación rústica al interesado.

Una vez obtenida la calificación de los terrenos, en este caso, tras la declaración de impacto ambiental, conforme al citado art. 71.3., se podrán tramitar las correspondientes comunicaciones previas de uso, así como la preceptiva declaración responsable ante el organismo competente en materia turística.

Las conclusiones del informe son las siguientes:

Primera. La actuación pretendida (complejo hotelero en edificación existente en parcela 41, polígono 23 del municipio de Torrejón el Rubio), resulta subsumible como uso autorizable (DT.2.ª, art. 67.5.a) LOTUS).

Dicho uso es acreedor de la preceptiva calificación rústica de los terrenos que se adscriban al proyecto pretendido (art. 68.3 LOTUS).

Segunda. La pretendida actuación se encuentra recogida en el anexo I, grupo 9, apartado 13.º "Instalaciones hoteleras en suelo no urbanizable" de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental y, en consecuencia, dentro del anexo IV de la Ley 16/2015, de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, por lo que el proyecto deberá someterse a evaluación ambiental ordinaria.

La declaración de impacto ambiental producirá en sus propios términos los efectos de la calificación rústica, acreditando la idoneidad urbanística de los bienes inmuebles sobre los que pretende implantarse la actividad, por disponerlo así el artículo 71.3 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Asimismo, será dentro de esta tramitación ambiental donde se establezca la compatibilidad del uso con los valores edafológicos y/o singulares del suelo, así como la conservación de las características ambientales del mismo, correspondiendo la emisión de los preceptivos informes que establece la disposición transitoria segunda, a los organismos que indujeron la inclusión del suelo dentro de Red Natura 2000 y adscrito a Tipo II, según las NSC de Monfragüe.

Tercera. Tras la preceptiva calificación rústica, en este caso tras la declaración de impacto ambiental, deberá abonarse el correspondiente canon al Ayuntamiento de Torrejón el Rubio y podrán tramitarse los títulos habilitantes necesarios para el inicio de la actividad.

— El Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana informa que en el término municipal de Torrejón el Rubio se en-

cuentran actualmente vigentes las Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente el 5 de diciembre de 1988, publicadas en el BOP de la provincia de Cáceres el 31 de mayo de 1989.

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 021/024.

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.

- La Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, ha emitido el informe urbanístico referido a la no prohibición de usos y a los condicionantes urbanísticos que el proyecto deba cumplir en la ubicación pretendida.
- La Dirección General de Salud Pública comunica que, una vez revisada la documentación, no se aportan alegaciones al respecto.

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 16 de mayo de 2025 desde la Dirección General de Sostenibilidad se remitieron al Ayuntamiento de Torrejón el Rubio, 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 Torrejón el Rubio) remitirá a la promotora (La Pilarica XXI, 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 22 de julio de 2025, el Ayuntamiento de Torrejón el Rubio 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. Ejecutar el proyecto en una parcela sin edificaciones ni instalaciones existentes.

Alternativa 2. Ampliación de las instalaciones descritas para albergar más personas, incrementar el desarrollo económico de los promotores y posibilitar el disfrute del entorno natural como escaparate de la Comunidad Autónoma.

Alternativa 3. Realización del proyecto en las edificaciones existentes en la parcela 41 del polígono 23 de Torrejón el Rubio.

Justificación de la alternativa seleccionada. Para la elección de alternativa, se ha analizado el 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.

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) "Monfragüe" (ES0000014) y Zona de Especial Conservación (ZEC) "Monfragüe" (ES4320077), concretamente, en Zona de Alto Interés (ZAI49) y Zona de Interés. Dado que se instalará en el cortijo existente, las obras serán nulas y no se prevé ningún tipo de movimiento de tierras ni de obras en la finca, el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, considera que el proyecto, no es susceptible de afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000, siempre que se cumplan las medidas indicadas, por lo que se informa favorablemente.

— 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 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- ES030ZSENESECM552"

En cuanto a aguas superficiales, según la cartografía consultada (visor cartográfico de la Confederación Hidrográfica del Tajo), la zona de actuación se encuentra dentro del área del sistema de explotación "Bajo Tajo - ES030SEXP000000010".

En relación a las aguas subterráneas, parte de la parcela asienta sobre la masa de agua subterránea "Talaván - ES030MSBT030.023".

En cuanto al aprovechamiento de agua, cuenta con abastecimiento de agua desde un pozo existente autorizado, indicando el organismo de cuenca, que no se ha encontrado expediente de aprovechamiento de aguas a nombre de la promotora, ni que este 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.

En lo referente a saneamientos y vertidos, la documentación indica que "la evacuación de aguas residuales se realiza a filtro biológico instalado y mantenido por empresa especializada y autorizada" por lo que se producirá vertido al medio para lo que se deberá contar con la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

— Geología y suelo.

Teniendo en cuenta que las edificaciones se encuentran ya ejecutadas y que no se prevé la realización de obras, ni ningún tipo de movimiento de tierras, 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 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 varias comunidades de aves forestales, entre las que destaca la existencia de una colonia de reproducción de busardo ratonero y milano negro.

Asimismo, dicho servicio indica que se considera que el proyecto, con la aplicación de las medidas indicadas, no es susceptible de afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000 en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

— 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: (6310) Hábitat natural de dehesas (6220) Majadales y (5330) Retamares.

Dicho servicio indica que se considera que el proyecto, con la aplicación de las medidas indicadas, no es susceptible de afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000 en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En cuanto al arbolado, el Servicio de Ordenación y Gestión Forestal indica que, la afección forestal del Complejo Turístico "Finca La Pilarica" es mínima y por lo tanto favorable, ya que no se eliminará ningún pie arbolado.

— Paisaje.

El paisaje no sufrirá modificaciones con respecto a la situación actual, pues todas las edificaciones que servirán de soporte a la actividad se encuentran ya ejecutadas y no se prevé la realización de obras ni movimientos de tierra.

— Calidad del aire, ruido y contaminación lumínica.

Dado que no se realizará fase de 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 para el uso turístico de 617,22 m²), y el agua utilizada por los usuarios del conjunto turístico, de la limpieza de éste. 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 denominado "Vulnerabilidad del proyecto frente a riesgos de accidentes graves" 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, concluyendo que se puede afirmar que la vulnerabilidad del proyecto ante accidentes graves y catástrofes presentan globalmente un nivel bajo de riesgo, con la adopción de las medidas expuestas y que los efectos son considerados compatibles con el medio en el que se ubican.

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 pongan 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 Torrejón el Rubio, las competencias en estas materias.
7. En cuanto a aguas superficiales, la zona de actuación se encuentra dentro del área del sistema de explotación "Bajo Tajo", no se han localizado cauces cercanos al ámbito.
8. Referente al consumo de agua, según lo indicado en la documentación el abastecimiento de aguas se realizará desde un pozo existente autorizado, indicando el organismo de cuenca, que no se ha encontrado el expediente de aprovechamiento de aguas a nombre de la promotora, por lo que se indica 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 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 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, la evacuación de aguas residuales se realiza a filtro biológico instalado y mantenido por empresa especializada y autorizada, en consecuencia habrá vertido. Queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del DPH, 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 au-

torización corresponde al órgano autonómico o local competente. 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 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.

D.3. 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 complejo turístico, 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 obligada a adoptar medidas adicionales de protección ambiental. Si dichos impactos perdurasen, 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 21 de junio 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 al complejo turístico “La Pilarica”, 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. En el término municipal de Torrejón El Rubio se encuentran actualmente vigentes unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente el 5 de diciembre de 1988, publicadas en el BOP de Cáceres de 31 de mayo de 1989. El suelo sobre el que radica el proyecto tiene la clasificación urbanística de Suelo No Urbanizable Tipo II Áreas Protegidas de Dehesa y otros Arbolados.

De acuerdo con esta clasificación, la actuación no se ajusta al régimen de usos previsto por el artículo 57 de las normas subsidiarias, no obstante, tampoco lo prohíbe expresamente.

Con independencia de que la actividad que se pretende sea subsumible dentro de esta categoría, el párrafo 1, letra a, de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 11/2018 de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura dispone, para aquellos municipios con menos de 10.000 habitantes de derecho será de aplicación el régimen del suelo previsto en el Título III de la Ley. Asimismo, el párrafo 2, letra b de la citada Disposición Transitoria, prescribe que aquellos usos no prohibidos expresamente por el planeamiento, mediante su identificación nominal concreta o mediante su adscripción a uno de los grupos o subgrupos de usos del artículo 5.5 de la Ley, se considerarán autorizables conforme al régimen previsto en el artículo 67, dependiendo su autorización en última instancia de que se acredite su compatibilidad con la conservación de las características ambientales, edafológicas o los valores singulares del suelo, mediante el informe del organismo que tenga entre sus funciones la protección de los valores que indujeron la inclusión del suelo en esa concreta categoría. En consecuencia, el uso que se pretende es autorizable, siempre que sea compatible con aquellos valores que fueron objeto de protección mediante la concreta clasificación del suelo en el que se pretende la actuación.

Segundo. Los condicionantes urbanísticos que la construcción de complejo turístico "La Pilarica" debe cumplir en el tipo de suelo en que se ubica son los siguientes:

1. La superficie mínima que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones debe ser superior a 1,5 ha (Art. 70.3 Ley 11/2018).
2. Las construcciones, edificaciones e instalaciones de nueva planta se separarán no menos de 3 metros de los linderos y no menos de 5 metros de los ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso (Art. 66.c) de la Ley 11/2018).
3. Se establece una distancia mínima entre cuerpo de edificación de 25 metros y un retranqueo mínimo a límite de parcela de 10 m. (Art. 12.3 de las NNSS).
3. La altura máxima de edificación será de 7,5 metros en cualquier punto de la cubierta (Art. 66.d) de la Ley 11/2018).

4. Las construcciones, edificaciones e instalaciones de nueva planta se situarán a una distancia no menor de 300 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, siempre que aquel cuente con una actuación urbanizadora aprobada por el órgano competente para ello (Art. 66.c) de la Ley 11/2018).

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 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 proyecto de complejo turístico "La Pilarica" propuesto, no es un uso recogido expresamente en el planeamiento, si bien es autorizable ya que tampoco está prohibido expresamente, sin perjuicio de que en el procedimiento administrativo debe quedar acreditada la compatibilidad entre la construcción de las instalaciones que se pretenden y los valores del suelo que fueron objeto de protección mediante su adscripción a la clase de suelo no urbanizable Tipo II Áreas Protegidas de Dehesa y otros Arbolados".

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 forman parte del 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.

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 Dirección General de Sostenibilidad 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.

Asimismo, en cuanto a la disposición transitoria segunda, Régimen urbanístico del suelo de los municipios con planes e instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el momento de entrada en vigor de esta ley, apartado 2, letra b) de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, establece:

“b) En suelo rústico, aquellos usos no prohibidos expresamente por el planeamiento, mediante su identificación nominal concreta o mediante su adscripción a uno de los grupos o subgrupos de usos del artículo 5.5 de la Ley, se considerarán autorizables conforme al régimen previsto en el artículo 67, dependiendo su autorización, en última instancia, de que quede acreditada su compatibilidad con la conservación de las características ambien-

tales, edafológicas o los valores singulares del suelo, mediante el informe del organismo que tenga entre sus funciones la protección de los valores que indujeron la inclusión del suelo en una concreta categoría (...)."

A los efectos de acreditar la compatibilidad del uso pretendido con la conservación de las características ambientales, edafológicas o los valores singulares del suelo, y considerar el uso pretendido como autorizable de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria segunda, apartado 2, letra b) de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura acabada de transcribir, desde la Dirección General de Sostenibilidad se solicitó informe, tanto al Ayuntamiento de Torrejón el Rubio, como al Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, a la Dirección General de Infraestructuras del Medio Rural y a la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural que se han pronunciado en los siguientes términos:

- El Ayuntamiento de Torrejón el Rubio indica que la actuación que se pretende no conlleva la ejecución de obras sujetas a la previa obtención de licencia de obras, según la documentación presentada y será el órgano ambiental el que deberá proceder a realizar los trámites de información pública y consultas a las Administraciones públicas afectadas, de acuerdo con el artículo 66 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Añade que la Dirección General de Sostenibilidad es el competente para pronunciarse sobre la compatibilidad de uso con los valores ambientales protegidos por Red Natura 2000 y valores edafológicos y ambientales del Suelo Tipo II. Será dentro de la tramitación ambiental donde se establezca la compatibilidad del uso con los valores edafológicos y/o singulares del suelo, así como la conservación de las características ambientales del mismo, correspondiendo la emisión de los preceptivos informes que establece la disposición transitoria segunda, a los organismos que indujeron la inclusión del suelo dentro de Red Natura 2000 y adscrito a Tipo II, según las NSC de Monfragüe.
- El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas indica que la calificación del suelo que presenta competencias en medio ambiente donde se pretende implantar la actividad solicitada es la siguiente: La categoría según planeamiento vigente es "Suelo no urbanizable dehesas y otras áreas arboladas". Se trata de edificaciones ya construidas a las que se les pretende dar un nuevo uso turístico; no se prevé ningún tipo de movimiento de tierras, ni de ejecución de nuevas obras, cimentaciones, o apertura de zanjas.

El proyecto no contempla la corta de ningún ejemplar arbóreo, ni la eliminación de ningún pie del género *Quercus* spp., por lo que no existirá afección sobre el suelo ni sobre el hábitat protegido de dehesa presente (COD UE 6310).

Conforme a las competencias del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, se informa que dado que no se prevé ningún tipo de movimiento de tierras, no se contempla la corta de ningún ejemplar arbóreo, ni la eliminación de ningún pie del género *Quercus* spp., por lo que no existirá afección al hábitat de dehesa, al tratarse de edificaciones ya construidas a las que se les pretende dar un nuevo uso turístico, existe compatibilidad entre el proyecto y la conservación de los valores singulares del Suelo No Urbanizable de Protección Dehesas y Otras Áreas Arboladas, siempre que se cumplan las medidas establecidas en el informe de afección para la conservación de los valores del suelo existentes en la actualidad.

- La entonces Dirección General de Infraestructuras del Medio Rural, Patrimonio y Tauro-maquia indica que el proyecto no afecta al dominio de vías pecuarias.
- La Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural propone la inclusión como medida preventiva del artículo 54 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

En la memoria para calificación rústica del proyecto de complejo turístico en “Finca La Pilarica”, firmada por técnico competente, y cuya última versión fue presentada con fecha 22 de julio de 2025, como parte de la documentación aportada por la promotora junto con el estudio de impacto ambiental, se da cumplimiento a los condicionantes urbanísticos a cumplir en el tipo de suelo en el que se ubica el proyecto.

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, y teniendo en cuenta las características del proyecto presentado y el cuadro de superficies incorporado en el apartado A.2 “Localización y descripción del proyecto”, 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 art. 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 hubieran 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 (art. 69.5 de la Ley 11/2018) y que se fija en cien años (art. 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 complejo turístico "Finca La Pilarica", en el término municipal de Torrejón el Rubio (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, 5 de marzo de 2026.

El Director General de Sostenibilidad,
GERMÁN PUEBLA OVANDO

PLANO ADJUNTO

