

*RESOLUCIÓN de 22 de abril de 2026, de la Dirección General de Sostenibilidad, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto de alojamiento de turismo rural, a ubicar en el polígono 10 en las parcelas 59 y 99, en el término municipal de Cuacos de Yuste (Cáceres), cuya promotora es Silvia Rosario Rubio Lamata. Expte.: IA24/1702. (2026061045)*

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

El proyecto de alojamientos de turismo rural, a ubicar en el polígono 10, en las parcelas 59 y 99 del término municipal de Cuacos de Yuste, se encuentra incluido en el anexo V de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La promotora del proyecto es Silvia Rosario Rubio Lamata.

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

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

1. Objeto, descripción y localización del proyecto.

El objeto del proyecto es instalar un uso turístico en la finca, destinado a alojamiento rural con carácter temporal. Para tal fin se pretende la construcción de un complejo de pequeño tamaño que se compone de dos alojamientos en dos edificios con sala de estar, cocina, comedor, porche y dos dormitorios, uno de ellos con un baño y el otro con dos. Ambos comparten una piscina central que articula el complejo.

Además, se reutilizará el edificio existente como almacén, para lo cual se realizarán las obras permitidas en estos edificios fuera de ordenación o disconforme, consistente en retejar, pintar y cambiar carpinterías, independientemente de la demolición de un cerramiento de bloques de hormigón de cemento que formaba un patio donde se guardaban los perros.



Las fincas vinculadas a las edificaciones son las catastrales 10069A010000590000RK y 10069A010000990000RJ, identificadas con el polígono 10 parcelas 59 y 99 con una superficie catastrada de 8.899 m<sup>2</sup> y 5.870 m<sup>2</sup>, con un total 14.769 m<sup>2</sup>, en el término municipal de Cuacos de Yuste. Tiene una superficie construida de alojamiento rural de 179,96 m<sup>2</sup>. La construcción ya existente tiene una superficie de 178,84 m<sup>2</sup>. Y la superficie total de la construcción es de 358,64 m<sup>2</sup>.

La parcela se encuentra fuera de la RED Natura 2000 y espacios RENPEX.

La finca está delimitada por el norte por el acceso y otras propiedades al sur, este y oeste con otras fincas rústicas de distintas propiedades. El actual acceso desde el casco al norte se mantiene exactamente igual que en la actualidad.

Las parcelas sobre la que se ubican las edificaciones y que se vincularán a las instalaciones es polígono 10 parcelas 59 y 99, se encuentra en el término municipal de Cuacos de Yuste (Cáceres) en el denominado paraje "Nava de la Reina", produciéndose el acceso a la finca a por el camino rural que conecta directamente con el acceso a la finca en la zona norte, desde el camino que viene desde el polígono industrial.

El terreno es un actual viñedo de forma poligonal e irregular, como puede verse en la documentación gráfica. La finca está delimitada por el norte por el acceso y otras propiedades al sur, este y oeste con otras fincas rústicas de distintas propiedades. El actual acceso desde el casco al norte se mantiene exactamente igual que en la actualidad.

En dirección Norte-Sur, la finca tiene una pendiente, desde la carretera comenzando en la zona de acceso desde el Norte, en la cota 543,30 m de altitud, terminando en -23,07 m en la parte contraria y sur de la finca a 522,22 metros.

La parcela sobre la que se ubica la edificación a calificar se integra dentro del suelo no urbanizable protegido del municipio, clasificado como "Protección Agrícola" (NAD), según lo dispuesto en el Plan Territorial de la Vera- Suelo no urbanizable protegido de interés agropecuario y forestal, de Cuacos de Yuste y fuera de la RED Natura 2000 y espacios RENPEX.

Las condiciones físicas del entorno se caracterizan por un paraje de cultivo secano, en el que predomina el viñedo tradicional, olivos, árboles frutales y arboleda silvestre.

Para la red de saneamiento, se prevé la instalación de una fosa séptica a la cual se conectará el saneamiento de las diferentes edificaciones. No se realizará ningún tipo de vertido a cauces o al terreno. La fosa séptica prevista es corrugada con prefiltro lamelar PF17, la cual se destina al tratamiento de agua residuales domésticas gracias a la combinación de un proceso de decantado y digestión anaerobia. Las aguas de saneamiento evacuadas y

anteriormente señaladas son totalmente asimilables a los generados en edificios de uso residencial y, por tanto, no considerados como peligrosos, contaminantes o perjudiciales.

El suministro de agua necesario para el desarrollo de la actividad turística se realiza mediante un pozo de abastecimiento, ubicado según se indica en la documentación gráfica que se adjunta (plano 04), en la zona norte de las edificaciones.

En cuanto al suministro de energía eléctrica, está garantizado por sistemas autónomos para generación de energía eléctrica.



Mapa topográfico. MTN25 raster 2017 CC-BY 4.0 ign.es



Ortofotografía Georreferenciada. Orto PNOA 2019 CC-BY 4.0 scne.es

Fuente: Documento Ambiental

## 2. Tramitación y consultas.

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

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 75.1 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la Dirección General de Sostenibilidad con fecha 20 de junio de 2025 ha realizado consultas a las Administraciones Públicas afectadas y las personas interesadas que se relacionan en la tabla adjunta. Se han señalado con una "X" aquellas Administraciones Públicas y personas interesadas que han emitido respuesta.



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

- El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas informa que la actividad solicitada se encuentra fuera de la Red Natura 2000 y de otras Áreas Protegidas de Extremadura.

En la parcela sobre la que se plantea la actuación no hay valores naturales reconocidos en los Planes de Gestión de los espacios Natura 2000 y/o en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

La parcela no se ubica dentro de ningún espacio natural protegido, destacar que uno de los principales factores de presión y amenaza en la conservación de especies silvestres y hábitats naturales es la antropización de estos espacios, y concretamente la construcción de viviendas es una de las actividades más recurrentes y transformadoras del territorio. Éstas suelen llevar aparejada la construcción de otras nuevas infraestructu-



ras, tales como caminos, accesos o cerramientos que degradan los valores ambientales, contribuyendo a la fragmentación de los hábitats presentes y dificultando la conectividad ecológica con otros lugares con singular relevancia para la biodiversidad que contribuyen al mantenimiento de los servicios ecosistémicos.

Se considera que el proyecto, con la aplicación de medidas preventivas y correctoras, no es susceptible de causar de forma significativa degradaciones sobre los hábitats ni alteraciones sobre las especies por las que se han declarado los lugares de la Red Natura 2000, y resulta compatible con los planes de protección de especies protegidas. Por tanto, se informa favorablemente la actividad solicitada.

- La Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, en lo relativo al Servicio de Urbanismo, indica que en el término municipal de Cuacos de Yuste se encuentra actualmente vigentes las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por Resolución de 3 de mayo de 2001, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, publicado en el DOE n.º 100, de 28 de agosto de 2001. Corresponde al municipio de Cuacos de Yuste realizar el control de legalidad de las actuaciones, mediante el procedimiento administrativo de control previo o posterior que en su caso corresponda, comprobando su adecuación a las normas de planeamiento y al resto de legislación aplicable. Con la información facilitada ha sido posible comprobar que se encuentra en tramitación el procedimiento de otorgamiento de la calificación rústica regulada en los artículos 69 y siguientes de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, expediente administrativo con referencia 2023/206/CC, pendiente de recibir informes previos a su resolución.

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

- La Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, en lo relativo al Servicio de Ordenación del Territorio, informa que respecto a las figuras de ordenación territorial aplicables, el término municipal de Cuacos de Yuste se encuentra incluido en la delimitación del Plan Territorial de La Vera (en adelante PTLV), instrumento de ordenación del territorio aprobado definitivamente el 21 de noviembre de 2008,



por el Decreto 243/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de La Vera (DOE n.º 230, de 27 de noviembre de 2008).

El Plan Territorial de La Vera ha sido modificado en dos ocasiones, estando ambas modificaciones en vigor; La modificación n.º 1 DEL PTLV fue aprobada definitivamente mediante Decreto 153/2014, de 8 de julio, por el que se modifica el Decreto 243/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de La Vera (DOE n.º 134, de 14 de julio de 2014). La modificación n.º 2 DEL PTLV fue aprobada definitivamente mediante Decreto 54/2021, de 4 de junio, por el que se modifica el Decreto 243/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de La Vera (DOE n.º 109, de 9 de junio de 2021).

En cuanto al planteamiento urbanístico aplicable, el municipio de Cuacos de Yuste cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como instrumento de planeamiento urbanístico vigente, aprobado mediante Resolución de 3 de mayo de 2001, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cuacos de Yuste (DOE n.º 100, de 28 de agosto de 2001).

Teniendo en cuenta lo establecido en el Plan Territorial de La Vera, según el artículo 4. Grado de aplicación. (NAD), sus determinaciones dividen en Normas de Aplicación Directa (NAD), Directrices (D) y Recomendaciones (R). Se aplican en el siguiente grado:

Las determinaciones de aplicación directa (NAD) son de aplicación inmediata y plena y son de obligado cumplimiento para las administraciones públicas y los sujetos de derecho privado, en los términos prescritos por la legislación general del Estado y la de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en cualesquiera actos que impliquen o tengan por consecuencia cualquier transformación o utilización del suelo (así como del vuelo y el subsuelo). En la tramitación de los proyectos o actuaciones que se pretendan realizar en los ámbitos señalados en el plano de "Medidas Correctoras" del anexo 2. Normativa Ambiental de Aplicación de la Memoria de Ordenación, deberán obtener informe del organismo autonómico competente en materia de Conservación de la Naturaleza y Áreas protegidas. Número 109, de 9 de junio de 2021. Las determinaciones que tengan el grado de Directrices (D) serán de aplicación en cuanto a sus fines, y requieren la adaptación al Plan Territorial por parte del planeamiento de ordenación urbanística, programas, proyectos vigentes y otros planes; correspondiendo a las administraciones públicas competentes en cada caso establecer y aplicar las medidas concretas para su correcta adaptación. Las determinaciones con grado de Recomendaciones (R) tendrán carácter de recomendaciones dirigidas a las Administraciones Públicas, que podrán apartarse de ellas justificando la compatibilidad.

Por otro lado, la actividad objeto del proyecto es acorde a los objetivos del modelo territorial del PTLV, tal como se recoge en artículo 10. Modelo territorial (NAD): Fomento del turismo como actividad complementaria a las actividades tradicionales. El municipio de Cuacos de Yuste, conjunto de interés histórico-artístico, se clasifica como núcleo de interés turístico según el PTLV, en su artículo 19. Núcleos de interés turístico (NAD). De acuerdo con la documentación aportada, la actividad para la que se solicita el presente informe estaría incluida en la categoría de uso terciario hotelero. El artículo 55. Tipos de usos excepcionales (NAD) del PTLV (redacción según la modificación n.º 1 del PTLV), en su clasificación según los usos de las construcciones o instalaciones, existentes o nuevas, establece para este uso: Uso terciario. Comprende las actividades desarrolladas en las construcciones e instalaciones destinadas a la realización de transacciones comerciales, prestación de servicios a particulares, servicios personales, técnicos o monetarios y de mercancías. Puede ser de diversos tipos: oficina, comercial, hotelero, recreativo, ocio y espectáculo. Según consulta realizada a través de la IDEEX, en el plano de ordenación 3. Modelo Territorial de Actividades Económicas, los terrenos de ambas parcelas (59 y 99 del polígono 10 del término municipal) se encuentran en la zona definida como "Potencial natural".

Según consulta realizada a través de la IDEEX, teniendo en cuenta el plano de ordenación 4. Protección del Patrimonio Histórico-Artístico, parte de la parcela 59 del polígono 10 del término municipal se encuentra en el entorno de uno de los conjuntos aislados de arquitectura popular. Según el apartado 5.6 de la Memoria de Ordenación del PTLV. Los "conjuntos aislados" de arquitectura popular se señalan con esta clave todo tipo de construcciones, antiguos corrales, alquerías, cercas, casas, chozas, y sus tapias, cercas que el plan protege evitando su derribo, sustitución o sustracción de elementos y que, tras estudio individualizado de cada elemento, deberán tender a su calificación como lugares de interés etnológico. Tal como se expone en el documento ambiental, la edificación existente utilizada como almacén se mantiene con la actuación propuesta y conserva el mismo uso; únicamente se plantean obras de retejado, pintura y cambio de carpinterías.

Del mismo modo, consultado el plano de ordenación 6. Ordenación del Suelo no Urbanizable, se comprueba que la parcelas en las que se ubica la actividad estarían incluidas en los siguientes ámbitos de protección que el plan territorial establece. La parcela 59 del polígono 10: Área de protección agrícola. La parcela 99 del polígono 10: Área de protección agrícola en su mayor parte, y el resto de la superficie perteneciente al Área de protección ambiental. La clasificación en estos ámbitos es la que se recoge en el artículo 56. División del suelo no urbanizable en Ámbitos con diverso Régimen (NAD) del PTLV (redacción según la modificación n.º 1). Las determinaciones que la normati-

va del plan territorial establece para los anteriores ámbitos se recogen en los artículos 60 y 64, de forma que según el artículo 60. Ámbito de "Protección Ambiental" (NAD): Quedan definidos dentro de esta protección todos los suelos no urbanizables que por su valor actual relativo a consideraciones ecológicas, paisajísticas o productivas merecen preservarse además de conservar, proteger y mejorar sus condiciones naturales. Los espacios definidos con esta figura quedan reflejados gráficamente en el plano 06 "Ordenación del suelo no urbanizable". Se declaran usos excepcionales Autorizables, estén o no ubicados en las áreas de transición definidas en este plan territorial, el uso dotacional, el uso Infraestructuras, el uso Terciario, el uso Residencial en su tipología de vivienda unifamiliar aislada, el uso Agroindustrial y de Instalaciones de producción de energías renovables conforme a lo establecido en la legislación vigente. Según el artículo 64. Ámbito de "Protección Agrícola" (NAD): Quedan definidas bajo la figura de protección agrícola, aquellas áreas en las que destaca la fertilidad del terreno y representadas en el plano 06 "Ordenación del suelo no urbanizable". Se declaran usos excepcionales Autorizables, estén o no ubicados en las áreas de transición definidas en este plan territorial, el uso dotacional, el uso Infraestructuras, el uso Terciario, el uso Residencial en su tipología de vivienda unifamiliar aislada y de Instalaciones de producción de energías renovables conforme a lo establecido en la legislación vigente.

Se comprueba la correspondencia en el "anexo 2: Tabla de régimen de usos excepcionales" de la normativa del PTLV (Modificación n.º 1), para la categoría de uso terciario en los ámbitos de protección anteriormente señalados, El ámbito de protección ambiental es autorizable y el ámbito de protección agrícola también lo es.

En cuanto a las determinaciones en relación con las infraestructuras y los equipamientos, en el punto 2 del artículo 51. Saneamiento (D) el plan territorial determina que se deberán instalar fosas sépticas o bien pequeñas instalaciones de depuración de aguas en casas aisladas que no puedan conectarse al sistema de saneamiento de su término municipal. Dado que, según se describe en la documentación presentada, el proyecto objeto de evaluación ambiental incluye la instalación de una fosa séptica (a la que se conectará el saneamiento de las edificaciones que se proponen, sin realizar ningún vertido ni a cauces ni a terreno), la actuación se considera acorde a las determinaciones del PTLV contenidas en el referido artículo.

Por todo lo expuesto, la actuación propuesta se considera compatible con el Plan Territorial de La Vera y sus modificaciones.

- La Dirección General de Gestión Forestal y Defensa Contra los Incendios, en lo que respecta al Servicio de Ordenación y Gestión Forestal indica que el proyecto está previsto en las parcelas 59 y 99 del polígono 10 del término municipal de Cuacos de Yuste (Cá-

ceres) en el denominado paraje "Nava de la Reina". El uso asignado a estas parcelas es forestal.

Las parcelas sobre la que se ubican las edificaciones y que se vincularán a las instalaciones es polígono 10 parcelas 59 y 99, se encuentra en el término municipal de Cuacos de Yuste (Cáceres) en el denominado paraje "Nava de la Reina", produciéndose el acceso a la finca a por el camino rural que conecta directamente con el acceso a la finca en la zona norte, desde el camino que viene desde el polígono industrial.

Las instalaciones que se pretenden construir son dos alojamientos, una piscina y la rehabilitación de un almacén. La parcela en la cual se pretende construir es la 59 del polígono 10. El terreno es un actual viñedo de forma poligonal irregular como puede verse en la documentación gráfica. La finca está delimitada por el norte por el acceso y otras propiedades al sur, este y oeste con otras fincas rústicas de distintas propiedades. El actual acceso desde el casco al norte se mantiene exactamente igual que en la actualidad. El proyecto incluye la parcela 99, del polígono 10, la cual, si está considerada forestal, pero no se describen actuaciones en esta.

En el documento no se plantea la eliminación o poda de ningún ejemplar, no afecta a ningún espacio natural protegido, vía pecuaria ni monte de utilidad pública. Si fuera necesaria la corta de arbolado forestal tendrá que solicitar la autorización pertinente, conforme al Decreto de aprovechamientos. Los límites de las parcelas tienen que estar claros antes de comenzar con la actuación, ya que, la parcelas se encuentran próximas al monte de utilidad pública n.º 32 "Coto", propiedad del municipio de Cuacos de Yuste.

Según lo anteriormente expuesto, el Servicio de Gestión Forestal no emite para este documento ambiental ninguna alegación o condicionado al realizarse el proyecto en un ámbito fuera de su competencia.

- La Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural, indica que no se ha recibido en la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural consulta sobre los posibles valores patrimoniales existentes en el área de afección del proyecto. El estudio no contiene ninguna valoración ni análisis sobre el patrimonio cultural que pudiera verse afectado por la implantación. Ha sido analizada el área de afección de dicho proyecto por los técnicos de la DGBAPC y se ha podido comprobar que, según la documentación existente en este organismo, el proyecto no presenta incidencias sobre el patrimonio arqueológico conocido. No obstante, y como medida preventiva de cara a la protección del patrimonio arqueológico no detectado, se deberá adoptar la siguiente medida correctora, contemplada en el artículo 54 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura: si durante la ejecución



de las obras se hallasen restos u objetos con valor arqueológico, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería de Cultura, pudiese provocar sobre el patrimonio histórico y arqueológico, la promotora del proyecto deberá asumir el desarrollo de cuántas acciones encaminadas a la difusión, divulgación y socialización del conocimiento se consideren oportunas a juicio de la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural a partir de las características que presenten las actuaciones arqueológicas autorizadas. En el caso de implementarse medidas destinadas a tales fines, éstas, aparecerán recogidas en los correspondientes informes de viabilidad arqueológica emitidos tras la ejecución del programa de medidas preventivas vinculadas al proyecto en trámite.

- La Confederación Hidrográfica del Tajo indica en lo referente a zonas protegidas recogidas oficialmente en el PHT 2023-2027, las actuaciones se encuentran dentro del área de captación de la zona sensible "Embalse de Torrejón - Tiétar- ES030ZSENEscM550" y de las zonas de abastecimiento "Pozo Piscinas - ES030ZCCM0000004722" y "Pozo Lagares- ES030ZCCM0000004723". En cuanto a aguas superficiales, según la cartografía consultada del GEOPORTAL: <https://sig.mapama.gob.es/geoportal/>, la zona de actuación se encuentra fuera de zona de policía de cauces. No obstante, a pesar de que las actuaciones no se localicen en las cercanías de aguas superficiales ni asienten sobre masas de agua subterránea, se indica que han de ser protegidas, en cualquier caso. Por lo tanto, se significa que en la puesta en práctica de las actuaciones contempladas en el proyecto deberán tenerse en cuenta las consideraciones expuestas en este informe para evitar cualquier actuación que pudiera afectar negativamente al dominio público hidráulico.

Al respecto, en el presente informe se hacen 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).

Según consta en la documentación aportada sobre el Abastecimiento de agua, se lleva a cabo mediante un pozo de sondeo existente en la finca. Al respecto, se indica que no consta en la información disponible en este organismo que por parte de la promotora se haya solicitado el necesario título concesional de aguas, por lo que se indica que, para realizar el abastecimiento desde dicho pozo, es necesario solicitar a este organismo el correspondiente título concesional mediante una solicitud de aprovechamientos de



aguas. En función de las características del aprovechamiento se diferencian en inscripciones en sección B, que son aprovechamientos de aguas subterráneas utilizadas en la misma finca en la que se encuentra la captación, y con un volumen anual no mayor de 7000 m<sup>3</sup>. También puede tratarse de aprovechamientos de aguas pluviales que discurren por una finca para ser utilizadas exclusivamente en la misma. Y concesiones en el resto de los casos. El título concesional puede solicitarse mediante el formulario correspondiente que se puede descargar de la página web de la Confederación Hidrográfica del Tajo: <https://www.chtajo.es/aprovechamientos-de-agua>.

Según consta en la documentación, la red de saneamiento será separativa (pluviales y residuales) la de la casa-apartamento rural se compondrá de una fosa séptica fabricada a la cual se conectará el saneamiento de las diferentes edificaciones. No se realizará ningún tipo de vertido a cauces o al terreno. La fosa séptica prevista es corrugada con prefiltro lamelar PF17, la cual se destina al tratamiento de agua residuales domésticas gracias a la combinación de un proceso de decantado y digestión anaerobia. Las aguas de saneamiento evacuadas y anteriormente señaladas son totalmente asimilables a los generados en edificios de uso residencial y, por tanto, no considerados como peligrosos, contaminantes o perjudiciales.

En lo que concierne a los vertidos, esta Confederación indica en primera instancia lo siguiente: Se consideran vertidos los que se realicen directa o indirectamente en las aguas continentales, así como en el resto del dominio público hidráulico, cualquiera que sea el procedimiento o técnica utilizada. Son vertidos directos la emisión directa de contaminantes a las aguas continentales o a cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, así como la descarga de contaminantes en el agua subterránea mediante inyección sin percolación a través del suelo o del subsuelo. Son vertidos indirectos tanto los realizados en aguas superficiales a través de azarbes, redes de colectores de recogida de aguas residuales o de aguas pluviales o por cualquier otro medio de desagüe, o a cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, así como los realizados en aguas subterráneas mediante filtración a través del suelo o del subsuelo.

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



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

Esta Confederación Hidrográfica del 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 obtener la correspondiente autorización de vertido.

En cualquier caso, en el supuesto que se empleen conducciones de redes de saneamiento, éstas deberán ser estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales a las aguas subterráneas. Por otro lado, en el caso de que se contemple ejecutar un drenaje de aguas pluviales, esta Confederación Hidrográfica del Tajo indica: La red de saneamiento se recomienda que sea separativa (red de saneamiento de aguas residuales separada de la red de drenaje de aguas pluviales). En el supuesto de que vaya a realizarse una red unitaria, se deberá disponer de algún método o dispositivo (por ejemplo, depósito Anti - DSU o tanque de tormentas, etc). cuya función sea evitar el vertido de contaminantes al medio receptor durante sucesos de lluvia. En cualquier caso, se recomienda el empleo de técnicas de drenaje de aguas pluviales sostenible. Asimismo, se informa que deberá realizarse una adecuada gestión para evitar que las aguas de escorrentía pluvial incorporen contaminación adicional susceptible de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, sin comprometer la consecución de los objetivos medioambientales y el cumplimiento de las normas de calidad ambiental establecidas en el medio receptor conforme a la legislación de aguas.

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

En relación al posible empleo de combustibles (por ejemplo, para grupos electrógenos, calefacción, etc)., desde este organismo se indica que todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debida-



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

En este sentido, se detallan las medidas a adoptar:

Todos los pozos y sondeos deben estar tapados y vallados, principalmente, para proteger a las personas y los animales de caídas accidentales, así como para preservar el agua del acuífero de la contaminación. Esta obligación es aplicable tanto a los que están en uso como a los que están fuera de uso. En este último caso se debe llevar a cabo un sellado definitivo.

Se ha de evitar, mediante el empleo de señales y barreras, que se acceda a ellos y que se pueda producir un accidente, tanto de los propios usuarios como de cualquier persona ajena.

Pudiera darse el caso de que, en su propiedad, observase la existencia de una captación de aguas (con infraestructura asociada o sin ella) que se encuentra carente de medidas de seguridad visibles o que esté abandonada. En consecuencia, deberá ejecutar inmediatamente medidas que garanticen la seguridad y eviten la ocurrencia de accidentes, así como ejecu-



tar su clausura. Los sondeos y las obras relacionadas (éstas últimas si existiesen, como, por ejemplo, balsas para recoger el material que se extrae con el sondeo, etc). deberán ser ejecutados garantizando la no contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. Para ello, se deberán tomar las medidas pertinentes además de seguir las indicaciones del presente informe.

Los lodos de perforación serán a base de agua y aditivos permitidos.

Las balsas (si existiesen) deberán estar impermeabilizadas (por ejemplo, mediante la utilización de lámina de plástico), además de adoptarse en ellas medidas de seguridad para evitar la ocurrencia de accidentes (caídas, etc).. Una vez finalizados los trabajos, deberán ser tapadas hasta adoptar la topografía original.

### 3. Análisis de expediente.

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

#### 3.1. Características del proyecto.

- a) El tamaño del proyecto. El proyecto consiste en la implantación de un alojamiento rural en la finca, destinado a alojamiento rural con carácter temporal. Para tal fin se pretende la construcción de un complejo de pequeño tamaño que se compone de dos alojamientos en dos edificios con sala de estar-cocina-comedor, porche y dos dormitorios, uno de ellos con un baño y el otro con dos. Ambos comparten una piscina central que articula el complejo. La edificación proyectada tendrá una superficie ocupada de 358,64 m<sup>2</sup> y se ubicará en las 59 y 99 parcelas del polígono 10 del término municipal de Cuacos de Yuste que cuenta con una superficie de 14.769 m<sup>2</sup>.
- b) La acumulación con otros proyectos. Las parcelas 59 y 99 del polígono 10 del término municipal de Cuacos de Yuste, no cuenta en las parcelas colindantes con una acumulación de proyectos que puedan generar efectos negativos sobre el medio ambiente.
- c) La utilización de recursos naturales. El principal recurso natural utilizado para el presente proyecto es el suelo, si bien teniendo en cuenta que la superficie ocupada será de 358,64 m<sup>2</sup> la afección no será significativa. Otro recurso natural utilizado será el agua utilizada por los usuarios de las instalaciones y la limpieza de éstas. El abastecimiento de agua para el consumo se efectuará desde un pozo de sondeo existente en la finca.

- d) La generación de residuos. Durante la fase de construcción, la generación de residuos provendrá principalmente de las obras para la edificación de las nuevas instalaciones. Durante la fase de funcionamiento, se generarán residuos asimilables a urbanos, que serán clasificados y tratados según la legislación vigente. La red de saneamiento de aguas residuales se realizará con una fosa séptica es corrugada con prefiltro lamelar PF17, la cual se destina al tratamiento de agua residuales domésticas gracias a la combinación de un proceso de decantado y digestión anaerobia.
- e) Contaminación y otros inconvenientes. Durante la fase de construcción del proyecto puede verse afectada la calidad del aire por la emisión de partículas de polvo y emisiones gaseosas a la atmósfera y generación de ruido, producidos por los movimientos de tierra y funcionamiento de la maquinaria, que debido al tipo de actividad y tamaño del proyecto no será significativo. También podría producirse contaminación del suelo y agua por derrames accidentales de tipo indirecto, los cuales se disminuirán tomando las medidas correctoras y preventivas indicadas en este informe.
- f) Riesgos de accidentes graves y/o catástrofes: se pone de manifiesto que la parcela objeto de estudio no queda incluida en ningún área que implique dichos riesgos, de modo que la incidencia sobre el proyecto es inexistente. Las acciones que se derivan del proyecto no producen impacto alguno sobre el factor de riesgo inundación, pues no se prevé la instalación, construcción o modificación de ningún elemento natural o antrópico que incremente la probabilidad de inundación de la zona, como podrían ser la instalación de barreras que impidieran la libre circulación del agua, o la impermeabilización del suelo que podría limitar la su capacidad de drenaje. Aunque en el área de actuación no exista un riesgo concreto de incendio, el uso de maquinaria y de equipos que funcionan por combustión de combustibles fósiles, lleva implícito un cierto nivel de riesgo de incendio, pero, en todo caso, este impacto se considera compatible con el desarrollo del proyecto y se adoptaran medidas preventivas para la prevención de incendios

### 3.2. Ubicación del proyecto.

#### 3.2.1. Descripción del lugar.

La edificación proyectada se sitúa en el paraje "Nava de la Reina", en polígono 10 en las parcelas 59 y 99, del término municipal Cuacos de Yuste (Cáceres), emplazándose en su zona central libre de arbolado la parcela 59, la parcela 99 tiene mayor densidad de arbolado. Se trata de una finca de suelo rústico en cuyo emplazamiento está rodeada de viñas, olivos. Dicho emplazamiento permite que la edificación quede integrada en el entorno inmediato, de manera que pasa desapercibida, más aún a tenor de los acabados que conforman la estética de la casa- apartamento rural. Las referencias catastrales son 10069A010000590000RK y 10069A010000990000RJ.

Las condiciones físicas del entorno se caracterizan por un paraje de cultivo seco, en el que predomina el cultivo del olivo, viña, frutales y masas forestales, los cuales darán refugio y protección visual a la edificación desde los terrenos colindantes, especialmente desde el camino rural que conecta directamente con el acceso a la finca en la zona norte, desde el camino que viene desde el polígono industrial.

La parcela no se encuentra incluida en la Red Natura 2000, ni se encuentra en zona de policía de cauces.

### 3.2.2. Alternativas.

El documento ambiental plantea alternativas para la ejecución del proyecto:

Alternativa 0. supone la no actuación de edificación manteniendo el contenido del terreno y la explotación en su estado actual y, por tanto, no pudiendo promover la construcción del pequeño complejo pretendida por la promotora, y por tanto no se realizaría dinamización alguna en ningún aspecto.

Alternativa 1. Corresponde a la decisión de ejecutar la construcción del complejo de alojamientos turísticos en la ubicación propuesta, junto al edificio a rehabilitar tradicional.

Alternativa 2. Se han buscado distintas alternativas de construcción en otros lugares de la finca.

Alternativa elegida es la 1.

La justificación de la alternativa se basa en criterios paisajísticos acceso ya existente, la innecesidad de talar árboles, la cercanía al edificio existente, la lejanía de las carreteras y la obviedad de su ubicación incluyendo el edificio preexistente a rehabilitar.

La situación de la edificación responde a varios criterios paisajísticos, se ubica en una zona sin arbolado, por lo que no será necesaria ningún tipo de tala de árboles y está próxima a caminos interiores ya en funcionamiento. Al situarse en la parte central y ataluzada, separada de la carretera EX-203 y los caminos al este y oeste, el impacto paisajístico es mínimo en concordancia con lo establecido en la LOTUS. La masa de arbolado existente en los bordes de la finca impide la visión de la edificación desde la EX-203, y caminos cercanos lo que permite privacidad y mitiga ruidos procedentes del tráfico. La cota desde las carreteras también mitiga la visual desde las mismas, la cercanía de los árboles de mayor porte a la carretera y rodeando las futuras edificaciones de alojamientos, también evitan esas visuales.

### 3.3. Características del potencial impacto.

#### – Red Natura 2000 y Áreas Protegidas.

Tal y como indica el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas en su informe, el proyecto no se encuentra dentro de los límites de ningún espacio incluido en Red Natura 2000, ni se prevé que pueda afectar de forma apreciable a los mismos o a sus valores ambientales.

#### – Sistema hidrológico y calidad de las aguas.

Según la Confederación Hidrográfica del Tago, la zona de actuación se encuentra dentro de las áreas de captación de la zona sensible "Embalse de Torrejón - Tiétar- ES030ZSE-NESCM550" y de las zonas de abastecimiento "Pozo Piscinas – ES030ZCCM0000004722" y "Pozo Lagares- ES030ZCCM0000004723".

El abastecimiento de agua para el consumo con un pozo de abastecimiento, ubicado según se indica en la documentación gráfica que se adjunta (plano 04), en la zona norte de la edificación.

Con respecto al saneamiento de las aguas residuales, en la documentación aportada se indica que la red de saneamiento se prevé la instalación de una fosa séptica a la cual se conectará el saneamiento de las diferentes edificaciones. No se realizará ningún tipo de vertido a cauces o al terreno. La fosa séptica prevista es corrugada con prefiltro lamelar PF17, la cual se destina al tratamiento de agua residuales domésticas gracias a la combinación de un proceso de decantado y digestión anaerobia. Las aguas de saneamiento evacuadas y anteriormente señaladas son totalmente asimilables a los generados en edificios de uso residencial y, por tanto, no considerados como peligrosos, contaminantes o perjudiciales.

#### – Suelos.

El impacto principal del proyecto sobre este factor en la fase de construcción será el ocasionado por las obras llevadas a cabo, considerándose para el presente proyecto de escasa entidad. La nueva ocupación del terreno no reviste grandes dimensiones. Los impactos producidos sobre el suelo en la fase de funcionamiento serán la ocupación del mismo por las instalaciones de la casa-apartamento rural, así como posibles derrames accidentales. Aplicando las correspondientes medidas, estas afecciones no deberían ser significativas.

#### – Fauna.

Los efectos sobre la fauna pueden venir derivados de las molestias por la contaminación acústica, principalmente durante la fase de obras y la contaminación lumínica. El informe del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas no menciona presencia de territorios de reproducción de especies de fauna protegida incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (CREAEx).

— Vegetación.

Según la documentación y las ortofotos del SIGPAC consultadas, se muestra que la parcela objeto de estudio se encuentra ocupada por varios cultivos dispersos; viñedo, frutal y olivar entre otros y zonas de matorral. Según el informe del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas en la zona donde se ubica el alojamiento rural no habrá efectos significativos sobre el medio.

— Paisaje.

La principal afección negativa que se producirá sobre el paisaje será la modificación puntual de la morfología del área marcada por la actuación, especialmente la zona donde se realizarán las obras. Sin embargo, el diseño y características constructivas propuestas, minimizará el impacto generado por las construcciones. No obstante, se establecerán las medidas necesarias para que sea poco significativo.

— Calidad del aire, ruido y contaminación lumínica.

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

— Patrimonio arqueológico y dominio público.

Según el informe emitido por la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural, una vez consultada la carta arqueológica del municipio se comprueba que analizada el área de afección se ha comprobado que, según la documentación existente en este organismo, el proyecto no presenta incidencias sobre el patrimonio arqueológico conocido.

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

— Consumo de recursos y cambio climático.



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

— Medio socioeconómico.

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

— Sinergias.

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

— Vulnerabilidad del proyecto.

La promotora incluye el apartado "Vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o catástrofes" en el documento ambiental, de conformidad con lo estipulado en la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En el mismo se indica que la vulnerabilidad del proyecto es baja y no se han encontrado riesgos significativos siendo éstos muy poco probables.

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

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

a. Condiciones de carácter general.



- Deberán cumplirse todas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias descritas en el documento ambiental, en tanto no entren en contradicción con el condicionado del presente informe.
- Se informará a todo el personal implicado en la ejecución de este proyecto del contenido del presente informe de impacto ambiental, de manera que se ponga en su conocimiento las medidas que deben adoptarse a la hora de realizar los trabajos. Asimismo, se dispondrá de una copia del presente informe en el lugar donde se desarrollen los trabajos.
- Cualquier modificación del proyecto original deberá ser comunicada al órgano ambiental. Dichas modificaciones no podrán llevarse a cabo hasta que éste no se pronuncie sobre el carácter de la modificación, al objeto de determinar si procede o no someter nuevamente el proyecto al trámite ambiental oportuno.
- Se notificará a la Dirección General de Sostenibilidad el inicio de los trabajos. Esta notificación se realizará un mes antes del inicio de las obras.
- Si durante la realización de las actividades se detecta la presencia de alguna especie incluida en el Catálogo de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001; DOE n.º 30, de 13 de marzo de 2001) que pudiera verse afectada por las mismas, se paralizará inmediatamente la actividad y se estará a lo dispuesto por el personal de la Dirección General de Sostenibilidad, Agentes del Medio Natural, y/o técnicos del Servicio Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, previa comunicación de tal circunstancia.
- Se respetará la vegetación arbórea autóctona presente en la parcela y se ejecutará la restauración de la cubierta vegetal en las zonas de acopios y ocupaciones temporales con especies pratenses; gramíneas y leguminosas prioritariamente, y en una proporción suficiente para asegurar la regeneración del espacio.
- 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.
- El acceso a la finca a por el camino rural que conecta directamente con el acceso a la finca en la zona norte, desde el camino que viene desde el polígono industrial tal y como se recoge en la memoria presentada.
- Respecto a la ubicación y construcción, se atenderá a lo establecido en la normativa urbanística, correspondiendo al Ayuntamiento de Cuacos de Yuste, las competencias en estas materias.



- En caso de que se prevea el vallado perimetral de instalaciones, deberá solicitarse teniendo en cuenta no sólo criterios de seguridad sino también ambientales, y atendiendo a lo dispuesto en el Decreto 226/2013, de 3 de diciembre, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Referente al consumo de agua, según documentación aportada por el promotor se indica que, el abastecimiento de agua para el consumo se realizará desde un pozo de sondeo existente en la finca. Para realizar el abastecimiento desde dicho pozo, es necesario solicitar a la Confederación Hidrográfica del Tajo el correspondiente título concesional mediante una solicitud de aprovechamiento de aguas.
- Cumplimiento de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Se cumplirá con la normativa de ruidos, el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones de Extremadura y Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- El beneficiario 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.

b. Medidas en fase de construcción.

- Se utilizarán los accesos existentes para la realización de los trabajos, minimizando la entrada de máquinas o vehículos de transporte de materiales en los lugares naturales y evitando establecer en ellos los parques de maquinaria o material de rechazo y acopios.
- Se pondrán en marcha cuantas medidas sean necesarias para evitar la erosión y la pérdida de suelo fértil. Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios; se asegurará la estabilidad de los taludes reduciendo sus pendientes; deberá existir una planificación de los drenajes de las aguas pluviales y escorrentías.
- Se procederá a la restitución morfológica y descompactación de los terrenos afectados por las obras y explanaciones previstas, principalmente mediante el aporte de tierra vegetal, previamente apartada y acopiada en las fases iniciales de obra.



- No se acumularán tierras, escombros, ni cualquier otro material de obra o residuo en zonas próximas a los cauces, ni interfiriendo en la red natural de drenaje, para evitar su arrastre al lecho en el caso de lluvia o escorrentía superficial.
- Tras las obras, se deberán retirar los residuos no biodegradables generados, los cuales serán gestionados según las disposiciones establecidas en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. Cuando estos supongan riesgos para la propagación de incendios, deberán ser eliminados en la misma campaña, no dejando combustible en la época de riesgos de incendios marcada en la orden anual del Plan INFOEX.
- Mantenimiento de la vegetación natural en las lindes de la parcela para alimento y refugio de biodiversidad.
- No podrán utilizarse productos fitosanitarios como herbicidas para el control de la vegetación espontánea, por el riesgo de contaminación de las aguas, de propagación de especies invasoras (*Conyza sp.*), y afecciones a la fauna.
- Respecto al parque de maquinaria, a utilizar para la realización de las distintas unidades de obra, puede generar residuos líquidos peligrosos susceptibles de contaminación de aguas subterráneas y superficiales, como pueden ser aceites y otros compuestos. Se recomienda una gestión adecuada de estos residuos que evite la contaminación de las aguas. En todo caso se cumplirá la normativa relativa a residuos.
- Los residuos de construcción y demolición (RCD) que se generen durante la ejecución del proyecto, se deberán separar adecuadamente y entregar a una planta de reciclaje autorizada para su tratamiento, cumpliendo en todo caso lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y en el Decreto 20/2011, de 25 de febrero, por el que se establece el régimen jurídico de la producción, posesión y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Si durante la ejecución de las obras se hallasen restos u objetos con valor arqueológico, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería de Cultura.

#### c. Medidas en fase de explotación.

- Residuos. Los residuos generados en el desarrollo de la actividad deberán ser gestionados conforme a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

- Con respecto al saneamiento de aguas la documentación aportada indica que se realizará a través una fosa séptica a la cual se conectará el saneamiento de las diferentes edificaciones. No se realizará ningún tipo de vertido a cauces o al terreno. La fosa séptica prevista es corrugada con prefiltro lamelar PF17, la cual se destina al tratamiento de agua residuales domésticas gracias a la combinación de un proceso de decantado y digestión anaerobia. Las aguas de saneamiento evacuadas y anteriormente señaladas son totalmente asimilables a los generados en edificios de uso residencial y, por tanto, no considerados como peligrosos, contaminantes o perjudiciales. En este sentido se indica que 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 la Confederación Hidrográfica del Tajo, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente.
- En cuanto a las aguas pluviales, deberá realizarse una adecuada gestión de las mismas, para evitar que las aguas de escorrentía pluvial incorporen contaminación adicional susceptible de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, sin comprometer la consecución de los objetivos medioambientales y el cumplimiento de las normas de calidad ambiental establecidas en el medio receptor conforme a la legislación de aguas.
- La iluminación exterior se dirigirá hacia abajo y se procurará utilizar bombillas de bajo consumo, con objeto de minimizar la posible contaminación lumínica derivada y las molestias a la fauna silvestre del entorno. Evitar la contaminación lumínica nocturna por farolas o focos. Usar preferentemente iluminación en puntos bajos apantallados o cualquier otra fórmula que garantice la discreción paisajística nocturna.

d. Medidas de integración paisajística.

- Se integrará paisajísticamente cualquier edificación, construcción y/o instalación proyectada (colores naturales, evitar materiales reflectantes como galvanizados en depósitos, cubiertas, etc.), justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje, respetándose el campo visual y la armonía del conjunto.
- Se crearán y/o mantendrán pantallas vegetales, implantando especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas alrededor de las edificaciones, a fin de minimizar el impacto paisajístico y de conseguir un entorno más naturalizado que el existente en la ac-



tualidad. Las plantaciones se realizarán en bosquetes, evitándose formas y marcos regulares.

- Las plantas a utilizar deberán estar libres de agentes patógenos y provenir de vivero certificado.
- Se asegurará el éxito de las plantaciones, para lo cual se realizará un mantenimiento adecuado, así como la reposición de las marras que fueran necesarias. Se realizarán los oportunos riegos de apoyo durante los primeros años de la plantación.
- Bajo ningún concepto se implantarán especies catalogadas como invasoras, recogidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras. Queda prohibida la introducción de cualquier especie del Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, ni ejecutar actuaciones o comportamientos destinados al fomento de las especies incluidas en el catálogo.

e. Medidas a aplicar al final de la actividad.

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

f. Programa de vigilancia y seguimiento ambiental.

- La actividad será sometida a inspección, vigilancia y control a efectos de comprobar que se realice según las condiciones recogidas en este informe, a fin de analizar, determinar y asegurar la eficacia de las medidas establecidas, así como de verificar la exactitud y corrección de la evaluación ambiental realizada.
- Si sobre un terreno llegaran a coincidir dos categorías de protección prevalece siempre la figura de mayor protección. En relación a los parámetros relativos a parcela mínima, ocupación, altura máxima de las edificaciones y retranqueos no regulados en los ámbitos específicos siguientes, se aplicarán los parámetros que al efecto establece la legislación urbanística y territorial en vigor.
- El promotor deberá realizar una labor de seguimiento ambiental de la actividad, en la que se verificará la adecuada aplicación de las medidas incluidas en el informe de impacto ambiental.



- Cualquier incidencia ambiental destacada deberá ser comunicada a la autoridad ambiental a la mayor brevedad posible, emitiendo un informe con la descripción de la misma, de las medidas correctoras aplicadas y de los resultados finales observados.
- En base a la vigilancia ambiental practicada a la actividad se podrán exigir medidas correctoras suplementarias para corregir las posibles deficiencias detectadas, así como otros aspectos relacionados con el seguimiento ambiental no recogidos inicialmente.

Teniendo en cuenta todo ello, así como la no afección del proyecto a espacios de la Red Natura 2000, esta Dirección General de Sostenibilidad, a propuesta del Servicio de Prevención, Calidad Ambiental y Cambio Climático, resuelve, de acuerdo con la evaluación de impacto ambiental simplificada practicada conforme a lo previsto en la subsección 2.ª de la sección 2.ª del capítulo VII del título I, tras el análisis realizado con los criterios del anexo X de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que no es previsible que el proyecto de alojamiento turístico, vaya a producir impactos adversos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesario someter el proyecto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria.

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

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

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

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

El informe de impacto ambiental será objeto de publicación en el Diario Oficial de Extremadura y en la página web de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Sostenible (<http://extremambiente.gobex.es/> ).



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

Mérida, 22 de abril de 2026.

El Director General de Sostenibilidad,  
GERMÁN PUEBLA OVANDO

