MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE MAJADAS DE TIÉTAR (CACERES), CONSISTENTE EN LA MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LOS SUELOS SNUP-P Y SNUP-E2.



AGOSTO 2021

Promueve: AGROMIVIC, S.L.

Autores: Francisco Sánchez Casado (ICCP)
Ángel R. Ollero Plata (ITOP)

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE MAJADAS DE TIÉTAR (CACERES).

MEMORIA ---------- 3

1. INTRODUCCIÓN ---------- 3

2. ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN ---------- 3

3. PLANEAMIENTO VIGENTE ---------- 6

4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL ---------- 8

5. RELACIÓN DE MODIFICACIONES INTRODUCIDAS ---------- 8

6. DOCUMENTOS INCLUIDOS ---------- 8

MEMORIA INFORMATIVA ---------- 10

1. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN ---------- 10

1.1. ENCUADRE TERRITORIAL ---------- 10
1.2. ESTADO ACTUAL ---------- 11

2. ESTRUCTURA FÍSICO – AMBIENTAL ---------- 12

2.1. RELIEVE ---------- 12
2.2. GEOLOGÍA ---------- 12
2.3. SUELOS ---------- 13
2.4. CLIMATOLOGIA ---------- 14
2.5. VEGETACIÓN ---------- 17
2.6. FAUNA ---------- 19
2.7. RECURSOS HÍDRICOS ---------- 20
2.8. OCUPACIÓN DEL SUELO ---------- 21
2.9. PAISAJE Y ECOSISTEMA ---------- 21
2.10. ESPACIOS NATURALES Y PROTEGIDOS ---------- 25

3. ESTRUCTURA DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS ---------- 26

3.1. INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES. VÍAS DE COMUNICACIÓN ---------- 26

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4. PLANEAMIENTO ---------- 26

4.1. ORDENACIÓN ---------- 26
4.2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA ---------- 27
4.3. NORMATIVA URBANÍSTICA ---------- 27

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN ---------- 33

1. INTRODUCCIÓN ---------- 33

2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL ---------- 34

2.1. ESTABLECIMIENTO DE LAS DIRECTRICES ---------- 34
2.2. MOTIVO QUE CAUSA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL ---------- 36
2.3. CRITERIOS QUE JUSTIFICAN EL CAMBIO DE DELIMITACIÓN DE LA PROTECCIÓN ---------- 36
2.4. AJUSTE DEL PLAN TERRITORIAL. ---------- 38

3. DETERMINACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO ---------- 38

3.1. NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USOS ---------- 38
3.2. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS ---------- 38
3.3. SISTEMAS GENERALES ---------- 39

4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 11/2018, DE 21 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA. ---------- 39

5. RELACIÓN DE DOCUMENTOS MODIFICADOS ---------- 39

PLANOS ---------- 40

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

La redacción de la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Majadas de Tiétar (Cáceres) se centra en los terrenos de la parcela 18 del polígono 5 conocida "Finca La Laguna", emplazados al noroeste del límite del casco urbano y sobre terrenos catalogados en el citado planeamiento como *Suelo No Urbanizable de Protección con Protección Paisajística*.

El objeto de la Modificación Puntual es adecuar la protección ambiental vigente sobre parte de estos terrenos a la realidad existente, realidad que ya reconocían las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas en el año 2001 (derogadas con la entrada en vigor del PGM), y en la que conviven un entorno natural con actividades agrarias donde se han desarrollado históricamente construcciones asociadas al almacenado y secado de productos agrícolas.

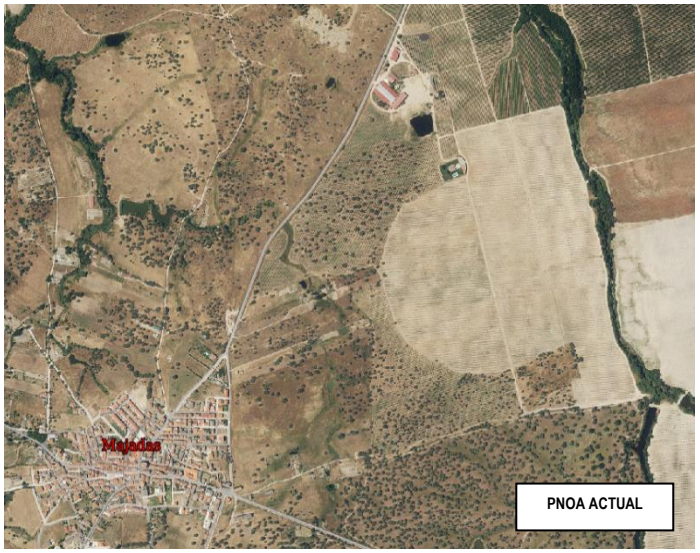
La redacción del presente documento se realiza a petición de la empresa AGROMIVIC, S.L., C.I.F: B-10463933 y domicilio en la calle Luis Chamizo, número 9, C.P.10.529 de Majadas de Tiétar.

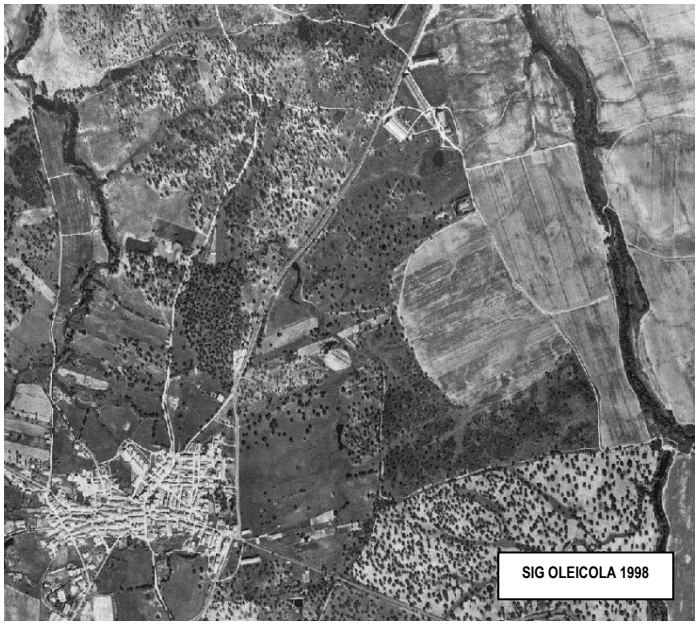
2. ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La empresa Agromivic, S.L. que promueve la Modificación Puntual, tiene como actividad principal la agrícola. La empresa adquirió las parcelas con referencias catastrales 18, 19, 35, 37 y 39 del polígono 5 de Majadas en noviembre del año 2015, con la intención de poner en valor las mismas introduciendo nuevas especies frutales y mejorando los sistemas de explotación que hasta la fecha se venían utilizando (la explotación agrícola y las construcciones asociadas son anteriores al año 1998).

Se incluye a continuación las ortofotos del periodo comprendido entre los años 80 y la actualidad, en la que se ve cómo ha evolucionado la explotación agrícola.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

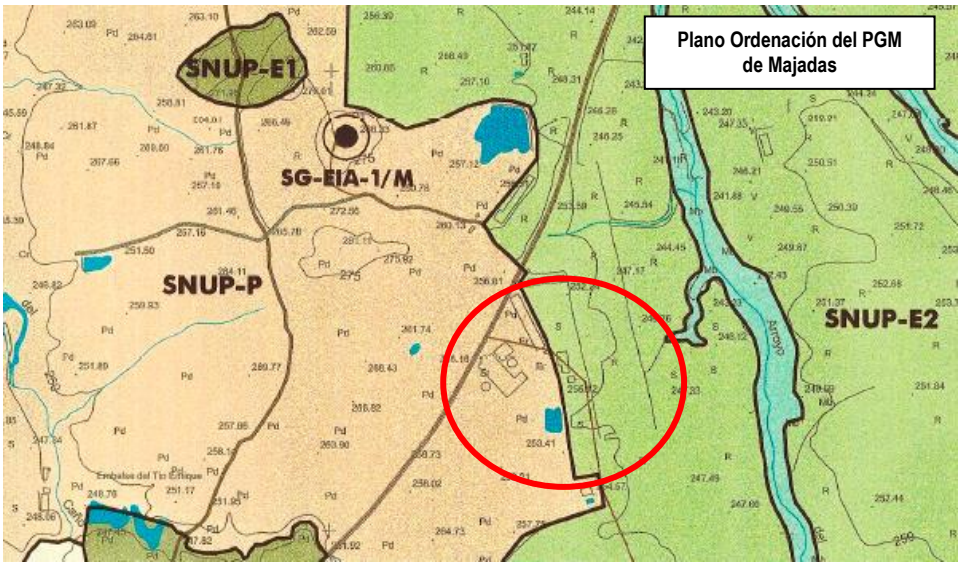






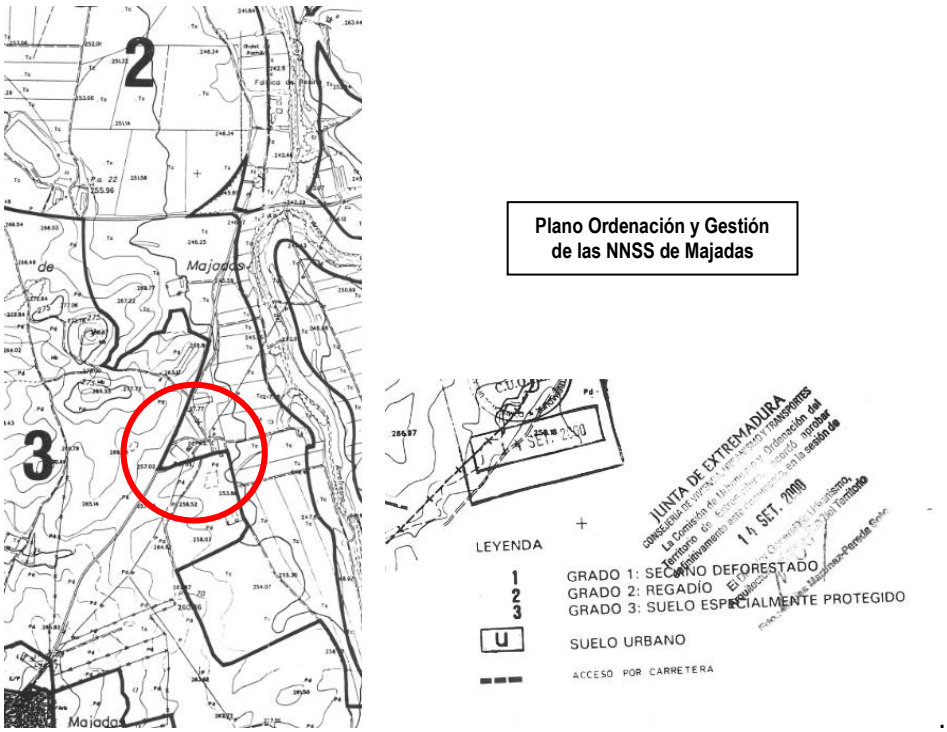
JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Por la ubicación de la citada parcela, queda ésta bajo la clasificación de *suelo no urbanizable con protección paisajística y suelo no urbanizable con protección estructural tipo E2 agraria*, de acuerdo con lo que establece el Plan General Municipal de Majadas y atendiendo a los valores naturales y a las actividades agrarias que históricamente se han desarrollado en estos suelos.



Plano Ordenación del PGM de Majadas

En las Normas Subsidiarias de Planeamiento que estaban en vigor hasta la aprobación del Plan General Municipal, estos mismos terrenos quedaban catalogados como *Suelo No Urbanizable Grado 2 Regadío*, siendo el uso característico el agrícola y permitiendo las edificaciones asociadas.



Plano Ordenación y Gestión de las NNSS de Majadas

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Basándose en los valores ambientales y paisajísticos de los terrenos, así como en las características y evolución de las explotaciones agrícolas que históricamente se han desarrollado en los mismos, se considera oportuno adecuar los límites establecidos por el planeamiento entre los dos tipos de suelos a la realidad existente, concretamente en la superficie afectada por las construcciones asociadas a la actividad agrícola.

Con esta modificación del suelo no urbanizable con protección paisajística a protección estructural tipo E2 agraria en parte de la finca La Lagunilla, se vuelve a establecer el carácter eminentemente agrícola de la misma, en un momento en el que se están llevando a cabo importantes inversiones en dicha finca y que repercutirán en el interés general del municipio como consecuencia de la mejora de su actividad económica y creación de mano de obra.

3. PLANEAMIENTO VIGENTE

El vigente Plan General Municipal de Majadas de Tiétar se aprueba mediante la Resolución de fecha de 26 de marzo de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, publicada en el D.O.E. de fecha 27 de julio de 2015.

El planeamiento establece para el Suelo No Urbanizable las siguientes categorías de suelo, conforme al artículo 7 de Reglamento de Planeamiento de Extremadura y al artículo 11 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura:

1. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

   a. SNUP-N1 de protección Natural de Corredor Ecológico
   b. SNUP-N2 de protección Natural Red Natura 2000
   c. SNUP-AC de protección Ambiental de Cauces.
   d. SNUP-P de protección Paisajística.
   e. SNUP-E1 de protección Estructural de Dehesa.
   f. SNUP-E2 de protección Estructural Agraria.
   g. SNUP-E3 de protección Estructural de Vías Pecuarias.
   h. SNUP-C de protección cultural de Yacimientos Arqueológicos.
   i. SNUP-I de protección de infraestructuras.

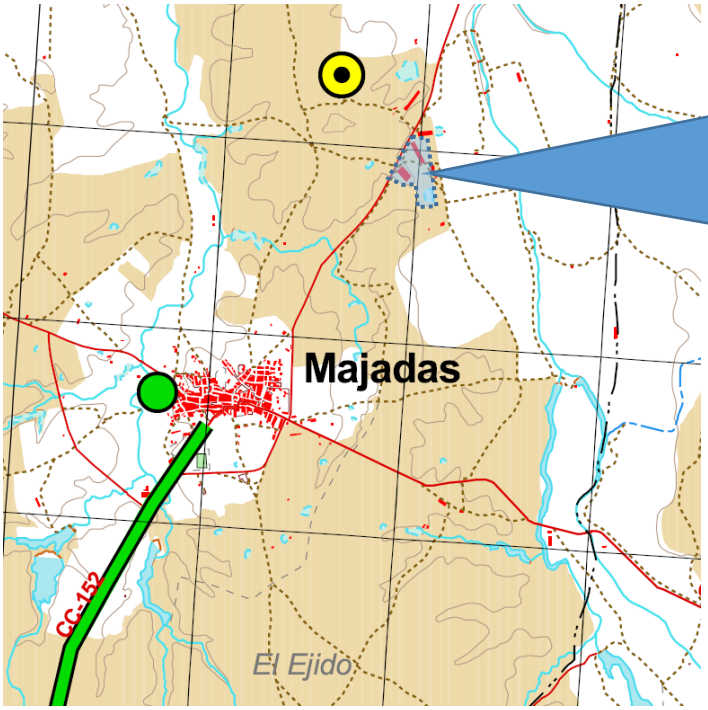
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

La modificación puntual planteada afecta a terrenos catalogados por el planeamiento como:

d. SNUP-P de protección Paisajística.

f. SNUP-E2 de protección Estructural Agraria.

Como instrumento de ordenación territorial, la normativa de aplicación es el *Plan Territorial de Campo Arañuelo*, aprobado definitivamente por Decreto 242/2008, de 21 de noviembre.



Superficie afectada por la modificación puntual.

Clasificación del suelo según el Plan Territorial
PAISAJE DE DEHESA.
Régimen normativo
Título Tercero. Determinación en Relación con los Recurso Naturales, Culturales y del Paisaje y los Riesgos Naturales
Capítulo Segundo, Patrimonio cultural y paisaje, Sección 2º Paisaje:
Artículo 60 Paisaje de Dehesa.

PROTECCIÓN DE RECURSOS

Áreas Protegidas

Espacios Naturales Protegidos

- Parque Nacional, ZEPA, LIC y Reserva de la Biosfera de Monfragüe
- Corredor Ecológico y de Biodiversidad Pinares del Rio Tiétar

Zonas de la Red Natura 2000

- ZEPAS
- LICS

- Arbol singular Encina la Marquesa
- Arbol singular Alcornoque El Abuelo

Espacios de interés territorial

- Hitos geográficos
- Sierras
- Embalses de Valdecañas de Arrocampo-Almaraz y de Torrejón-Tajo
- Referencias geográficas

ORDENACIÓN DE USOS

- Zonas de Exclusión de Urbanización
- Regularización de parcelaciones

Culturales

- Protección cultural del conjunto urbano de Belvis de Monroy

Paisaje

- Dehesas
- Ruedos agrarios

APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto de la Modificación Puntual del P.G.M. de Majadas de Tiétar que se plantea es el **cambio de la categoría dada a parte de los terrenos incluidos dentro de la Parcela 18 del polígono 5 de Majadas de SNUP-P de protección Paisajística a SNUP-E2 de protección Estructural Agraria.**

El contenido y procedimiento de tramitación de la modificación del Plan General se realiza de conformidad con lo expuesto en la *Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura*.

5. RELACIÓN DE MODIFICACIONES INTRODUCIDAS

Las modificaciones que se introducen respecto al PGM vigente son:

⇒ Modificación de la delimitación de SNUP-P de protección Paisajística en terrenos incluidos en la parcela 18 del polígono 5.

⇒ Modificación de la delimitación de SNUP-E2 de protección Estructural Agraria en terrenos incluidos en la parcela 18 del polígono 5.

6. DOCUMENTOS INCLUIDOS

El documento de Modificación Puntual se estructura de acuerdo con lo que se expone en la Sección 2ª Instrumento de Planeamiento General de la *Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura*, compuesta por la parte correspondiente a Memoria Informativa, una Memoria Justificativa, y Planos con información sobre los factores físicos, topográficos, catastrales y urbanísticos. Acompaña al documento de Modificación el documento de Evaluación Ambiental de acuerdo con lo expuesto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

La Modificación Puntual del PGM de Majadas de Tiétar (Cáceres), ha sido redactada por la empresa ETM INGENIERIA, S.L., de acuerdo con los intereses de la empresa AGROMIVIC, S.L.

Cáceres, Agosto de 2021.

Fdo.: Francisco Sánchez Casado
Ingeniero de Caminos, C. y P.

Fdo. Angel Ramón Ollero Plata
Ingeniero T. Obras Públicas

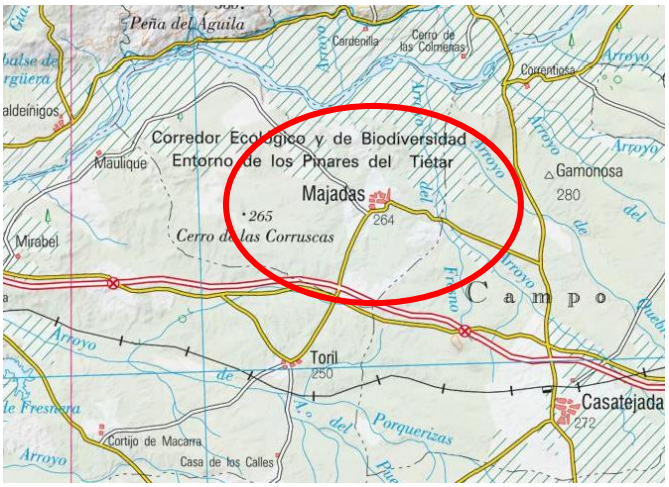
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

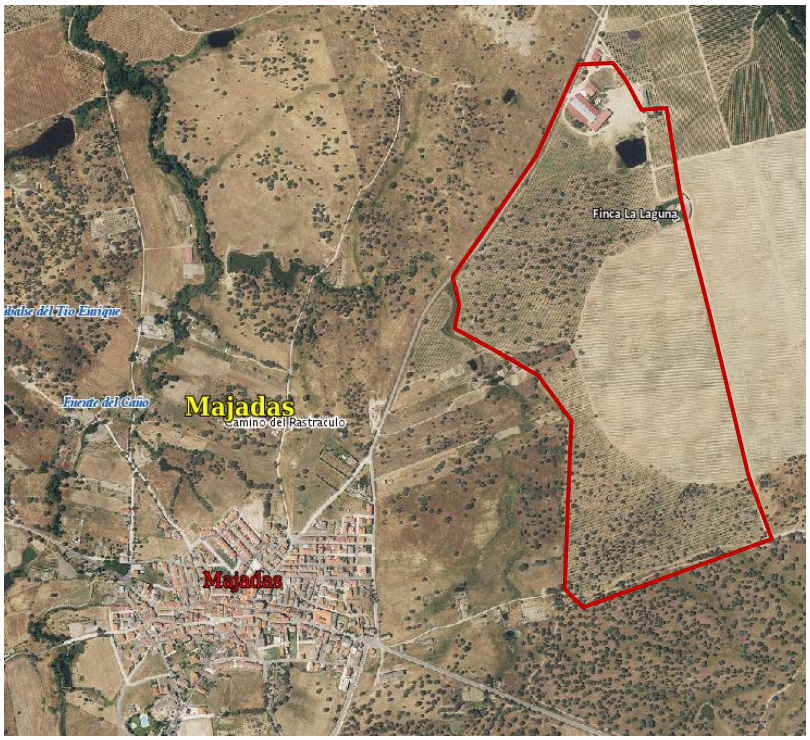
MEMORIA INFORMATIVA

1. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

1.1. ENCUADRE TERRITORIAL

El ámbito objeto de la presente Modificación Puntual son los terrenos emplazados en el término municipal de Majadas de Tiétar (Cáceres) en el parcela 18 del polígono 5, emplazados al noreste de la localidad.





Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Concretamente la modificación puntual se centrará sobre una superficie de 30,8 Ha.:

	PLAN GENERAL MUNICIPAL VIGENTE	MODIFICACIÓN PUNTUAL
TÉRMINO MUNICIPAL	Majadas	Majadas
POLÍGONO	5	5
PARCELA	18	18
SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA	648.541 m^2	648.541 m^2
SUPERFICIE EN SNUP-P	339.731 m^2	304.923 m^2
SUPERFICIE EN SNUP-E2	308.810 m^2	343.618 m^2
SUPERFICIE AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (SNUP-P a SNUP-E2)	--	34.808 m^2

Datos de la parcela objeto de la Modificación Puntual

1.2. ESTADO ACTUAL

La parte del territorio para la cual se solicita la modificación puntual son terrenos en los que por su naturaleza geológica la cobertura vegetal es escasa, principalmente pastos y monte bajo con presencia de arbolado sin conformar manchas importantes o densas. Presentan una orografía ligeramente ondulada.

En los terrenos desde hace varias décadas se está desarrollando una actividad agrícola, cultivo de olivar, contando con construcciones destinadas al secado natural del tabaco.

La parcela linda con la carretera provincial CC-164 desde la que se accede a la localidad de Majadas.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2. ESTRUCTURA FÍSICO – AMBIENTAL

2.1. RELIEVE

El terreno es prácticamente llano, con escasas pendientes que favorecen la actividad agrícola.





2.2. GEOLOGÍA

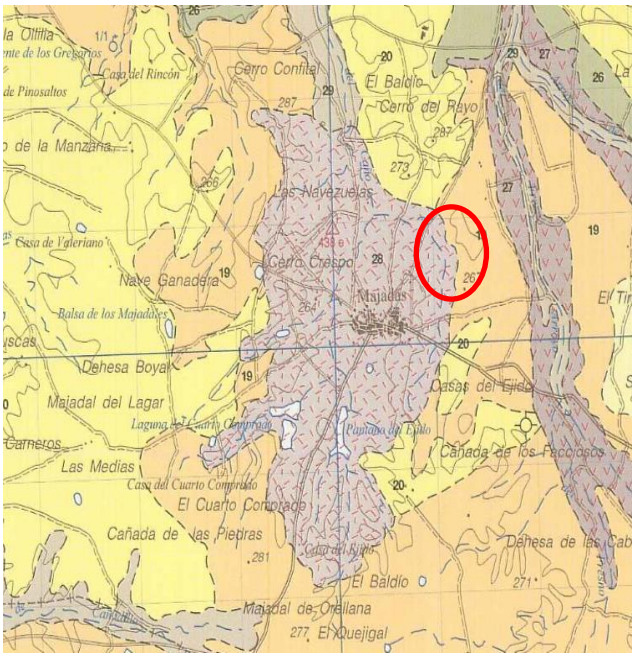
La zona de estudio se enmarca dentro de la Hoja Nº 624 (Navalmoral de la Mata) del Mapa Geológico Nacional, está situada en la parte septentrional de la provincia de Cáceres.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

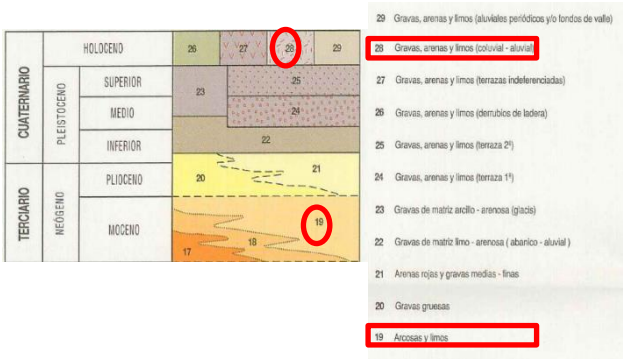
La red hidrográfica pertenece por completo a la margen noroccidental de la Cuenca Hidrográfica del Tajo. En el entorno del área objeto de esta Modificación Puntual encontramos el Arroyo del Fresno, el Arroyo Velloso, el Arroyo del Manco al Este, el Arroyo del Caño al Oeste, todos ellos tributarios del río Tiétar.

Geológicamente, la Hoja se sitúa en el Macizo Hespérico y más concretamente en el sector central de la Zona Centroibérica (JULIVERT, et al., 1974); correspondiente al extremo occidental del Sistema Central, entre los subsectores de Gredos, al Norte, y Montes de Toledo, al Sur.

Concretamente en la zona objeto de esta Modificación Puntual encontramos Arcosas y limos (19) y Gravas, arenas y limos (coluvial-aluvial).



LEYENDA



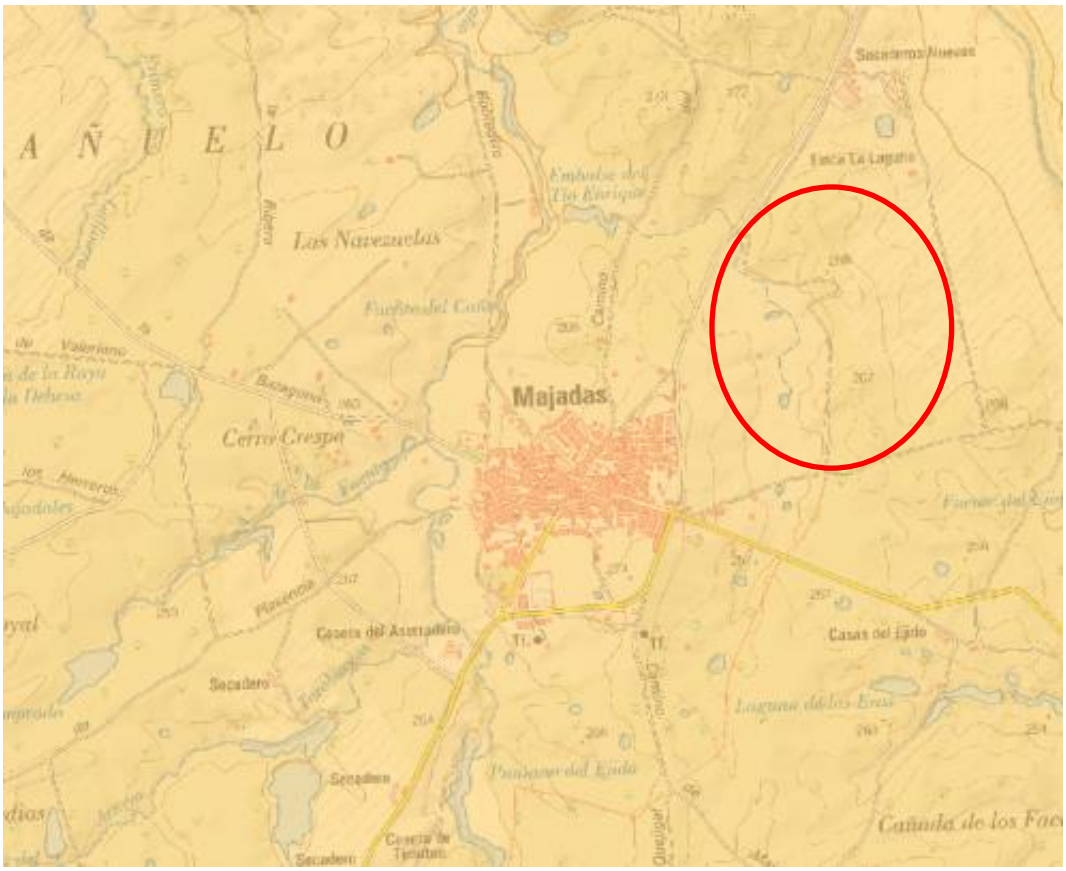
2.3. SUELOS

El área analizada y, objeto de esta Modificación Puntual, se sitúa sobre suelos pertenecientes al grupo de los cambisoles districos (FAO, 1999).

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Esta unidad representa suelos con una profundidad inferior a 100 cm. y con un horizonte cámbrico que ofrece un grado de saturación en bases inferior al 50%. Se trata de suelos ácidos con capacidad de intercambio baja y de escasa fertilidad.

Si tenemos en cuenta la clasificación Soil Taxonomy (USDA, 1897), el área analizada se sitúa sobre suelos tipo entisol orthent. Se trata de suelos jóvenes, que no tienen, o de tenerlas son escasas, evidencias de desarrollo de horizontes pedogenéticos, estando sus propiedades fuertemente determinadas por el material original. Se forman sobre superficies erosionadas recientemente y que no han evolucionado más debido a que su posición fisiográfica conlleva una gran inestabilidad del material parental.



LEYENDA

Cambisoles dístricos

2.4. CLIMATOLOGIA

El clima que caracteriza un determinado territorio puede definirse como la situación atmosférica ideal en la que todos los elementos meteorológicos toman los valores medios de entre los observados y medidos a lo largo de una serie de años, lo suficientemente larga como para que sea estadísticamente válida.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

De entre los elementos del medio físico, el clima tiene una relevancia fundamental ya que determina en alto grado el tipo de suelo y vegetación e influye, por lo tanto, en la utilización de la tierra.

En este apartado se presenta el marco climático de la zona de estudio. Para ello se ha realizado un estudio específico del clima de la zona, basado en la información disponible sobre las observaciones efectuadas en las estaciones meteorológicas del Servicio Meteorológico Nacional, y en los datos del Atlas Climático de España.

Para una caracterización desde el punto de vista climático se han consultado los datos correspondientes a la siguiente estación meteorológica:

NOMBRE	CLAVE	TIPO	ALTITUD	LATITUD	LONGITUD	ORIENTACIÓN
ALMARAZ	3389I	Est. termopluviométrica	277 m	39 48’	05º 40’	W

A continuación se presenta el estudio de las variables meteorológicas más destacables con el objetivo de determinar el clima característico de la zona de estudio.

Clasificación climática

Según la clasificación climática de J. Papadakis, el clima de la zona de estudio sería de tipo Mediterráneo templado fresco, con inviernos tipo avena y veranos tipo algodón, siendo el régimen de humedad mediterráneo húmedo y el régimen térmico subtropical cálido.

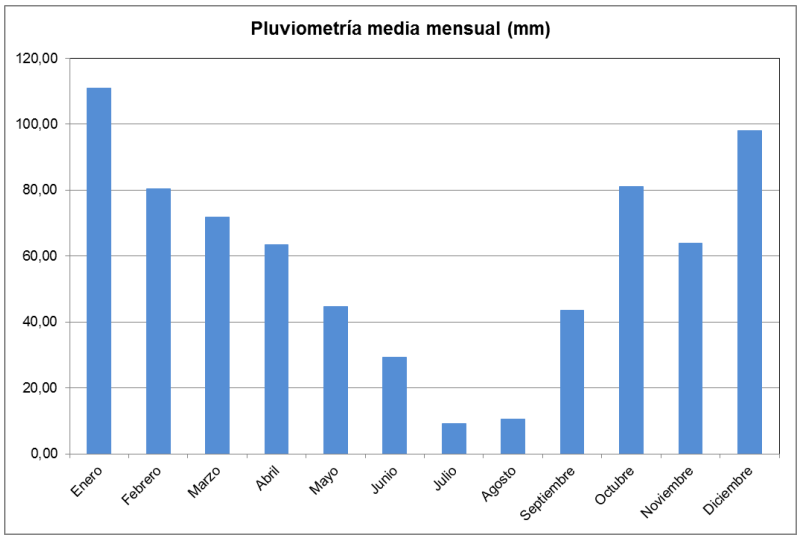
Pluviometría media mensual

Según los datos obtenidos de la web del Sistema de Información Geográfico Agrario, se observa que la época de mayor precipitación, como es habitual, son los meses de invierno, mientras que en los meses de verano ésta disminuye, siendo la más baja en los meses de julio y agosto.

Mes	Pluviometría media mensual (mm)
Enero	111,00
Febrero	80,40
Marzo	71,80
Abril	63,50
Mayo	44,60
Junio	29,40
Julio	9,20
Agosto	10,60
Septiembre	43,60
Octubre	81,10

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Mes	Pluviometría media mensual (mm)
Noviembre	63,90
Diciembre	98,10



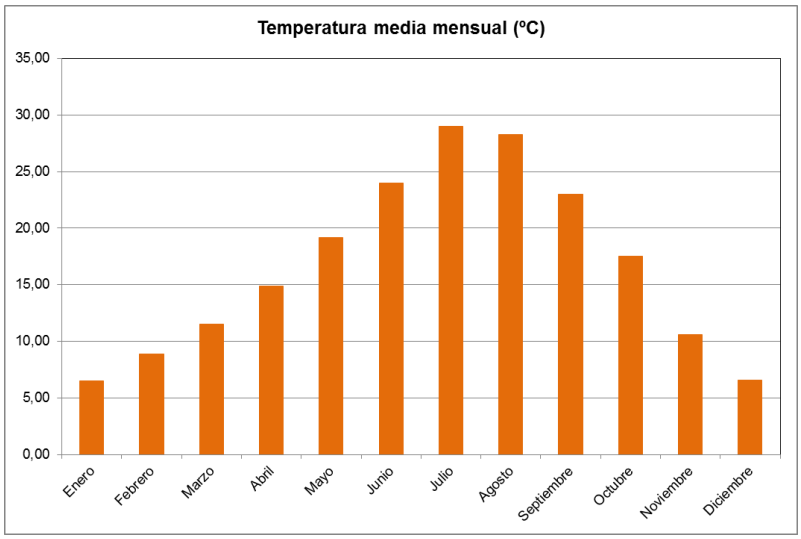
Temperatura

La temperatura de la zona presenta inviernos suaves y veranos calurosos, siendo el mes más cálido julio y el más frío enero. La temperatura media anual es de 16,70 ºC.

La oscilación térmica, definida como la diferencia entre la temperatura media del mes más cálido y la media del mes más frío, alcanza en esta zona un valor de 22,50 ºC, lo que indica una gran irregularidad térmica.

Mes	Temperatura media mensual (ºC)
Enero	6,50
Febrero	8,90
Marzo	11,50
Abril	14,90
Mayo	19,20
Junio	24,00
Julio	29,00
Agosto	28,30
Septiembre	23,00
Octubre	17,50
Noviembre	10,60
Diciembre	6,60

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



2.5. VEGETACIÓN

El ámbito de estudio se enmarca dentro de la Región Mediterránea, que se extiende por la práctica totalidad de la Península Ibérica, a excepción de la franja norte y del extremo Noroeste de Portugal, encuadrados en la Región Eurosiberiana.

La caracterización biogeográfica de la zona objeto de este estudio es la siguiente:

Reino Holártico

Región Mediterránea

Subregión Mediterránea Occidental

Provincia Mediterránea Ibérica Occidental

Subprovincia Luso-Extremadurense

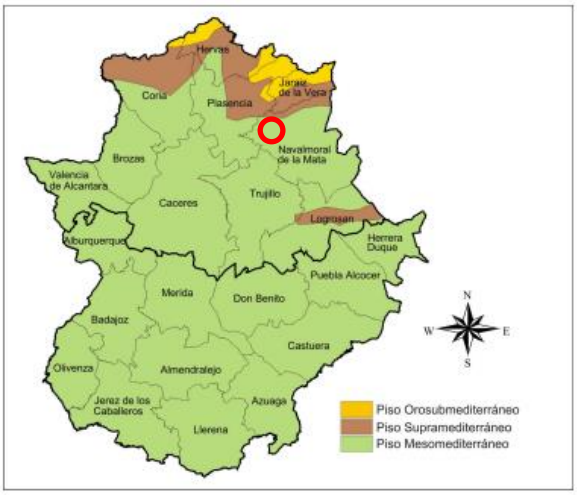
Sector Toledano-Tagano

Subsector Navalmoral de la Mata



Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Ciñéndose estrictamente al territorio estudiado, el piso bioclimático representado es el mesomediterráneo, que abarca la totalidad del término municipal, caracterizado por unas condiciones ambientales muy benignas para el desarrollo de la vegetación, derivadas del alejamiento de las duras condiciones climáticas que impone la altitud.



Este piso estaría ocupado en el ámbito de estudio por la Serie mesomediterránea luso extremadurense silicícola de la encina (*Quercus rotundifolia)* (*Pyro bourgaeanae-Querceto rotundifoliae sigmetum*).

Corresponde en su etapa madura a un bosque esclerófilo en el que con frecuencia existe el piruétano o peral silvestre (*Pyrus bourgaeana*), así como en ciertas navas, y umbrías alcornoques (*Quercus suber*) o quejigos (*Quercus faginea* subsp. *broteroi*).

El uso más generalizado de estos territorios, donde predominan los suelos silíceos pobres, es el ganadero; por ello los bosques primitivos han sido tradicionalmente adehesados a base de eliminar un buen número de árboles y prácticamente todos los arbustos del sotobosque. Paralelamente, un incremento y manejo adecuado del ganado, sobre todo del lanar, ha ido favoreciendo el desarrollo de ciertas especies vivaces y anuales (*Poa bulbosa, Trifolium glomeratum, Trifolium subterraneum, Bellis annua, Bellis perennis, Erodium botrys*, etc.), que con el tiempo conforman en los suelos sin hidromorfía temporal asegurada un tipo de pastizales con aspecto de céspedes tupidos de gran valor ganadero, que se denominan majadales (*Poetalia bulbosae*), cuya especie directriz, la gramínea hemicriptofítica *Poa bulbosa*, tiene la virtud de producir biomasa tras las primeras lluvias importantes del otoño y de resistir muy bien el pisoteo y el intenso pastoreo.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

En esta serie la asociación de majadal corresponde al *Poa bulbosaeTrifolietum subterranei*, en tanto que en el piso supramediterráneo es sustituida por otra asociación vicaria de la misma alianza (*Periballio-Trifolion subterranei*), aún más rica en especies vivaces, denominada *Festuco amplae-Poetum bulbosae*. En las etapas preforestales, marginales y sustitutivas de la encina son comunes la coscoja (*Quercus coccifera*) y otros arbustos perennifolios que forman las maquias o altifruticetas propias de la serie (*Hyacinthoido hispanicae-Quercetum cocciferae*), en las cuales el madroño (*Arbutus unedo*) es un elemento escaso. También la coscoja puede utilizarse como diferencial frente a la serie carpetana de la encina.

Una destrucción o erosión de los suelos, sobre todo de sus horizontes superiores ricos en materia orgánica, conlleva, además de una pérdida irreparable de fertilidad, la extensión de los pobrísimos jarales formadores de una materia orgánica difícilmente humificable. En tales jarales (*Ulici-Cistion ladaniferi*) prosperan *Cistus ladanifer*, *Genista hirsuta, Lavandula stoechas* subsp. *sampaiana*, *Astragalus lusitanicus*, etc. a las que pueden acompañar en áreas meridionales o cálidas *Ulex eriocladus* y *Cistus monspeliensis*.

En cuanto a la vegetación actual, se compone de un matorral de retama (*Retama sphaerocarpa*) de densidad variable y encinas (*Quercus rotundifolia*), las cuales se afectarán el menor número posible.

El manto herbáceo es continuo y se compone de gramíneas y leguminosas de escaso interés y elevada capacidad de recuperación.

Aunque se sitúa la zona muy cerca de un hábitat, no se han encontrado en la zona de estudio especies protegidas.

2.6. FAUNA

Es innumerable la fauna existente en la zona objeto de estudio siendo, por tanto, un factor muy importante y de un gran peso a la hora de evaluar, por lo que las medidas de protección deben ser también importantes. Localmente, la zona está compuesta por pastos.

Consultadas las páginas web de la Junta de Extremadura y datos facilitados por expertos, las especies más representativas a nivel general son:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

MAMÍFEROS

Es importante mencionar la fauna cinegética como el conejo (*Oryctolaglus cuniculus*), la liebre ibérica (*Lepus granatensis*) o jabalí (*Sus scrofa*). Como especies no cinegéticas el erizo común (*Erinaceus europaeus*), lirón (*Eliomys cuercinus*), musaraña común (*Crocidura russula*), , nutria (*Lutra lutra*), meloncillo (*Meles meles*), etc. son las especies más abundantes.

AVES

Entre las especies más importantes de la zona se encuentran la abubilla (*Upupa epops*), cigüeña común (*Ciconia ciconia*), águila perdicera (*Hieraaetus fasciatus*), perdiz roja (*Alectoris rufa*), garza real (*Ardea cinerea*), garcilla bueyera (*Bubulcus ibis*), garceta común (*Egretta garzetta*), lechuza común (*Tyto alba*), mochuelo común (*Athene noctua*) y avutarda común (*Otis tarda*), entre otras.

REPTILES

Las especies más importantes son la Salamanquesa común (*Tarentola mauritanica*), lagartija ibérica (*Lacerta hispanica*), eslizón ibérico (*Chalcides bedriagai*), culebra lisa meridional (*Coronella girondica*), entre otras especies

ANFIBIOS

Las especies más importantes en la zona son el tritón ibérico (*Triturus boscai*), la rana común (*Rana perezi*), la ranita meridional (*Hyla meridionalis*), sapo común (*Bufo bufo*), sapo partero (*Bufo calamita*), entre otras especies.

2.7. RECURSOS HÍDRICOS

El área comprendida por el término municipal de Majadas pertenece a la Cuenca Hidrográfica del río Tajo.

El cauce principal que discurre por el término municipal es el río Tiétar, al norte del mismo. Hacia él drenan los numerosos arroyos secundarios tributarios, como el Arroyo del Fresno, Arroyo del Caño, Arroyo de la Primera Gallinera, Arroyo de los Gregorios, Arroyo de las Navas y Arroyos de Veintepinos.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.8. OCUPACIÓN DEL SUELO

Los terrenos objeto de la modificación puntual son en su mayor parte terrenos improductivos, asociados al resto de la finca donde se desarrolla el regadío.

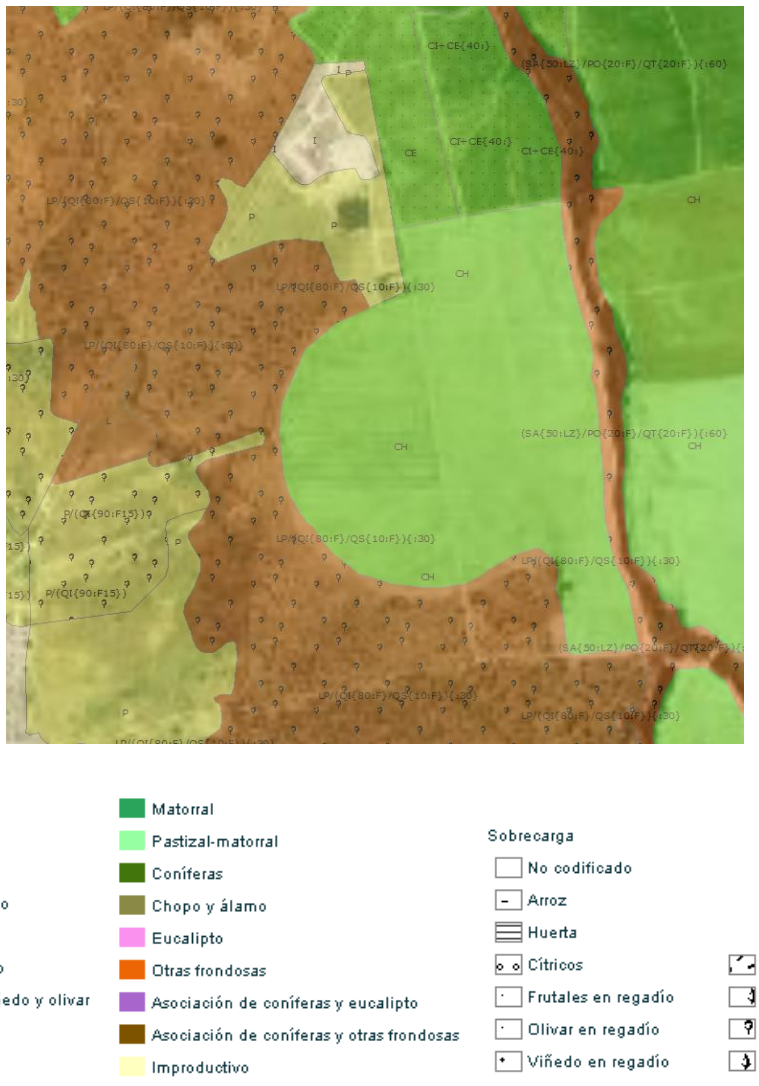


Imagen SIG del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente

2.9. PAISAJE Y ECOSISTEMA

La definición del paisaje y la valoración de sus cualidades llevan asociadas siempre una importante carga subjetiva, directamente ligada a la sensibilidad del observador hacia determinadas características del territorio o hacia alguno de los elementos que lo conforman. A este respecto es importante mencionar que el paisaje existente en el ámbito de estudio contiene una serie de elementos característicos del término municipal de

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Majadas, apreciándose una clara influencia antrópica por la presencia de las explotaciones agrícolas.

Unidades de Paisaje

Las unidades paisajísticas se definen mediante la agrupación de áreas homogéneas en función de los elementos que la componen, como por ejemplo el tipo de vegetación, la densidad de ésta, su presencia o ausencia, las áreas culminantes recortadas contra el horizonte, las masas de agua, nieve, roquedos, etc. Cada zona presentará un grado de vulnerabilidad a la transformación distinto al resto.

Para el caso de los terrenos incluidos en la modificación puntual se pueden diferenciar dos tipos de unidades, la asociada con la actividad agrícola y sus construcciones y la que mantiene cualidades vegetales originales con una incipiente actividad agrícola asociada. La diferencia principal entre ambas es la presencia de construcciones y escasez de vegetación arbórea en la primera, actuaciones que llevan implantadas suficiente tiempo para considerarlas consolidadas. Por lo demás, morfología del territorio, la tipología y abundancia de la vegetación, masas de agua, etc., ambas unidades paisajísticas presentan similitudes entre ellas y con el resto del entorno de Majadas donde se desarrolla la actividad agrícola.

Calidad Visual

Para evaluar la calidad visual del paisaje de entre los métodos existentes se ha optado por utilizar el *Bureau of Land Management* (*B.L.M.*), empleado en Estados Unidos para la valoración indirecta de la calidad paisajística.

Este tipo de evaluación de los recursos visuales se basa en una valoración de ciertos factores íntimamente ligados con el paisaje. De la suma total de las valoraciones parciales, se clasificarán las zonas en alguno de los siguientes grupos:

Clase A: Áreas que reúnen características excepcionales por cada aspecto considerado (de 19 a 30 puntos).

Clase B: Áreas que reúnen una mezcla de características excepcionales en algunos aspectos y comunes en otros (de 12 a 18 puntos).

Clase C: Áreas con características o rasgos comunes en la región fisiográfica considerada (de 0 a 11 puntos).

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

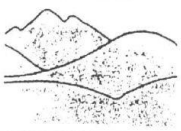
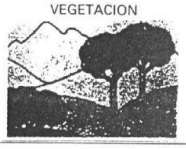
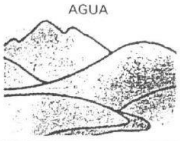
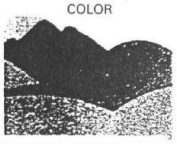
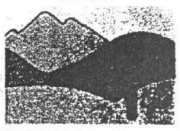
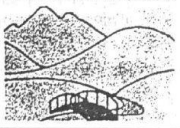


Imagen del entorno donde se plantea la modificación puntual

Los criterios de puntuación se recogen en la figura siguiente.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

FIGURA XI.16.—INVENTARIO/EVALUACION DE LA CALIDAD ESCENICA. CRITERIOS DE ORDENACION Y PUNTUACION
(BLM, 1980)

MORFOLOGIA 	Relieve muy montañoso, marcado y prominente (acantilados, agujas, grandes formaciones rocosas); o bien, relieve de gran variedad superficial o muy erosionado o sistemas de dunas; o bien presencia de algún rasgo muy singular y dominante (ej: glaciar). 5	Formas erosivas interesantes o relieve variado en tamaño y forma. Presencia de formas y detalles interesantes pero no dominantes o excepcionales. 3	Colinas suaves, fondos de valle planos, pocos o ningún detalle singular. 1
VEGETACION 	Gran variedad de tipos de vegetación, con formas, texturas y distribución interesantes. 5	Alguna variedad en la vegetación, pero sólo uno o dos tipos. 3	Poca o ninguna variedad o contraste en la vegetación. 1
AGUA 	Factor dominante en el paisaje; apariencia limpia y clara, aguas blancas (rápidos y cascadas) o láminas de agua en reposo. 5	Agua en movimiento o en reposo, pero no dominante en el paisaje. 3	Ausente o inapreciable. 0
COLOR 	Combinaciones de color intensas y variadas, o contrastes agradables entre suelo, vegetación, roca, agua y nieve. 5	Alguna variedad e intensidad en los colores y contraste del suelo, roca y vegetación, pero no actúa como elemento dominante. 3	Muy poca variación de color o contraste, colores apagados. 1
FONDO ESCENICO 	El paisaje circundante potencia mucho la calidad visual. 5	El paisaje circundante incrementa moderadamente la calidad visual del conjunto. 3	El paisaje adyacente no ejerce influencia en la calidad del conjunto. 0
RAREZA 	Unico o poco corriente o muy raro en la región; posibilidad real de contemplar fauna y vegetación excepcional. 6	Característico, aunque similar a otros en la región. 2	Bastante común en la región. 1
ACTUACIONES HUMANAS 	Libre de actuaciones estéticamente no deseadas o con modificaciones que inciden favorablemente en la calidad visual. 2	La calidad escénica está afectada por modificaciones poco armoniosas, aunque no en su totalidad, o las actuaciones no añaden calidad visual. 0	Modificaciones intensas y extensas, que reducen o anulan la calidad escénica. –

En la zona de estudio se han diferenciado las siguientes clases para cada una de las unidades de paisaje analizadas, a las que se ha asociado una interpretación en términos de calidad visual:

CRITERIOS	OBSERVACIONES	PUNTUACIÓN
Morfología	Presencia de formas y detalles interesantes pero no dominantes o excepcionales.	1
Vegetación	Poca variedad en el contraste en la vegetación.	2

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

CRITERIOS	OBSERVACIONES	PUNTUACIÓN
Agua	Escasa presencia de cursos de agua.	2
Color	Alguna variedad e intensidad en los colores y contraste de suelo, roca y vegetación, aunque no es un elemento dominante.	1
Fondo escénico	El paisaje circundante no influye en la calidad paisajística del conjunto.	0
Rareza	Característico, aunque similar a otras zonas de la región.	1
Actuaciones humanas	La calidad escénica está afectada por modificaciones parciales que reducen la calidad escénica a nivel local.	0
SUMA		**8**

Según estos valores obtenidos y observando la clasificación paisajística del método BLM, se concluye que la zona se encuadra en la Clase C, que corresponde a áreas con características o rasgos comunes en la región fisiográfica considerada.

En general, puede decirse que la calidad visual del paisaje en el ámbito de la modificación puntual es baja, entendiendo por ello a que es un entorno cuyos rasgos son muy comunes dentro del término municipal, lo que le otorga muy poco atractivo visual para el observador.

2.10. ESPACIOS NATURALES Y PROTEGIDOS

Consultado el portal Web EXTREMAMBIENTE de la Junta de Extremadura, donde se encuentran actualizados los datos en cuanto a las ubicaciones de los espacios protegidos de la comunidad, así como la información bibliográfica y la aportada por los sistemas de información geográfica disponibles, se ha observado que el área objeto de esta Modificación Puntual no se encuentra dentro de ningún espacio protegido.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3. ESTRUCTURA DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

3.1. INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES. VÍAS DE COMUNICACIÓN

En el ámbito de la modificación puntual no se localiza actualmente ninguna infraestructura o equipamiento, si bien la modificación se desarrolla junto a la carretera provincial que comunica con Majadas.

4. PLANEAMIENTO

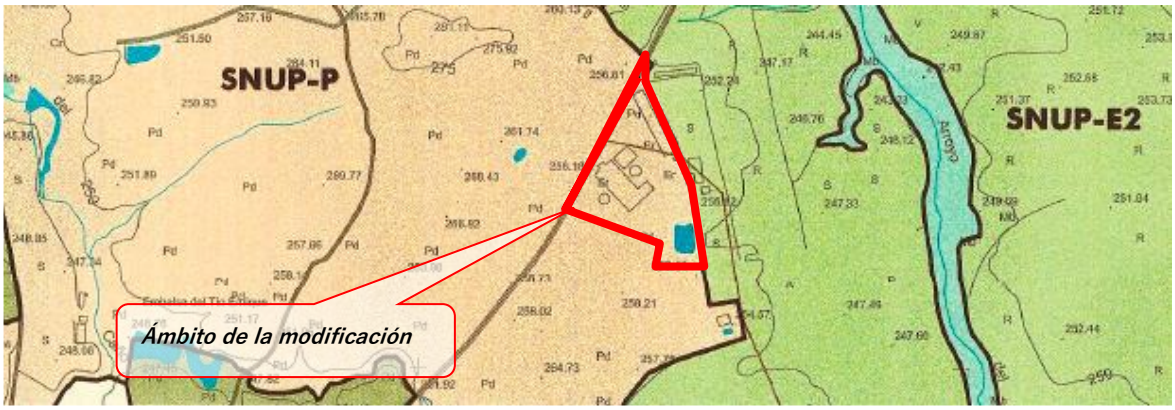
El vigente Plan General Municipal de Majadas de Tiétar se aprueba mediante la Resolución de fecha de 26 de marzo de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, publicada en el D.O.E. de fecha 27 de julio de 2015.

Se recogen a continuación los aspectos descriptivos y normativos referidos al ámbito objeto de la presente Modificación Puntual.

4.1. ORDENACIÓN

Los terrenos incluidos en el ámbito de estudio atendiendo al PGM de Majadas quedan dentro de la categoría de:

d. SNUP-P de protección Paisajística.



Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4.2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

De acuerdo con el PGM de Majadas, queda definido la categoría de los terrenos incluidos en el ámbito de estudio como,

Artículo 4.4.1.4 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP).

3. Suelo No Urbanizable con protección paisajística. (SNUP-P).

Con arreglo al artículo 7.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos en los que se hacen presentes valores naturales de tipo paisajístico.

4.3. NORMATIVA URBANÍSTICA

De acuerdo con el PGM de Majadas, la normativa urbanística de aplicación a la categoría de los terrenos es,

SUBCAPÍTULO 4.4.3. REGULACIÓN DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

.....

ARTÍCULO 4.4.4.5 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA SNUP-P

A. DEFINICIÓN

Comprende los terrenos más accidentados del municipio y que no se encuentran incluidos en categorías superiores de protección. Incluye a los cerros y promontorios situados en las proximidades del núcleo urbano con alto potencial de visualización.

Se refiere está protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-P en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000.

B. CONDICIONES DE USO.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el Artículo 4.4.3.3 de la presente normativa, con las siguientes condiciones complementarias.

I. USOS ORDINARIOS PERMITIDOS.

A Todos

II. USOS EXCEPCIONALES PERMITIDOS O AUTORIZABLES.

A Agrícola: En categorías 1, 2a y 2b, 3 y 5.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

B Ganadero:

1 Categoría 1.

2 Autorizable en categoría 3, apicultura y piscicultura.

C Comunicaciones: Aparcamiento.

D Equipamiento:

1 Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

2 Servicios Urbanos: Únicamente para servicio de los demás usos permitidos,

3 Infraestructuras: Redes y Centros de infraestructuras. Únicamente para servicio de los demás usos permitidos.

E Zona Verde de esparcimiento que mantengan las condiciones naturales de la zona y de forma que no implique la tala de árbol alguno.

F Residencial, únicamente rehabilitación de viviendas existentes

G Terciario: Hotelero y recreativo.

H Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que cumplan las condiciones del artículo 26.1.1-c). de la LESOTEX para los demás usos permitidos.

III. USOS PROHIBIDOS.

Los no permitidos expresamente.

C. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

1. Los cerramientos serán de muros de mampostería de piedra, setos arbustivos integrados por especies autóctonas, o vallas ganaderas, con una altura máxima de 1,20 m. Se prohibirán las vallas cinegéticas u otras más densas.

2. Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3. Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc

4. En general la edificación tendrá cubierta inclinada de teja y fachada de piedra o enfoscada para pintar en colores claros. Las edificaciones destinadas a la explotación agraria tendrán las mismas características y, en su defecto, se admitirá el tejado de chapa en tonos verdes.

5. Las edificaciones permitidas minimizarán su incidencia visual evitando la ruptura de los perfiles naturales del terreno.

6. Para los usos propios del Suelo No Urbanizable se estará a lo establecido en el artículo 26.2 de la LESOTEX, siendo la Unidad Mínima de Cultivo de 8 Has para secano y 0,75 Has para regadío.

7. Para todos los usos no incluidos en el artículo 26.2 de la LESOTEX la parcela mínima edificable en esta categoría de suelo será de 15.000 m2.

8. Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 50 metros.

9. La altura máxima permitida será de dos plantas y 7 metros en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.

10. Se establece una edificabilidad máxima de 0,2 m^2/m^2 sobre parcela neta, con un máximo de 300 m^2 edificables por edificio.

11. Los nuevos caminos rurales deberán estar integrados en la topografía del lugar. Los desmontes y terraplenes máximos no sobrepasarán 1 m de altura, admitiéndose excesos en un 10% de la longitud de la traza con el objeto de franquear la red de drenaje.

12. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la vivienda está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

ARTÍCULO 4.4.4.7 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA SNUP-E2

A. DEFINICIÓN.

Se trata de los suelos de alto potencial agrícola del término municipal, ocupando los suelos de menor pendiente del municipio y en proximidad al núcleo urbano, por lo que a su indiscutible valor agrícola se une en este caso su importancia territorial.

Bajo esta categoría de suelo se incluyen los terrenos llanos en los que domina el cultivo de regadío.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-E2 en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000.

B. CONDICIONES DE USO.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el Artículo 4.4.3.3 de la presente normativa, con las siguientes condiciones complementarias.

1. USOS ORDINARIOS PERMITIDOS.

A. Agrícola de regadío, teniendo en cuenta que la unidad mínima de cultivo en esta zona se fija en 0'75 Has para regadío según Real Decreto 46/1997.

2. USOS EXCEPCIONALES AUTORIZABLES.

A. Vivienda en categorías RU y RC, con las siguientes condiciones:

1. Tener una utilización asociada exclusivamente a un uso agrícola tradicional.

2. No superar una superficie máxima de 150 m².

3. No incurrir en los supuestos de riesgo de formación de núcleo de población establecidos en la legislación vigente.

B. Instalaciones de generación de energía fotovoltaica, huertos solares, etc. Se permitirán en las zonas de menor visibilidad y siempre que no sustituyan a usos agrícolas de regadío en funcionamiento.

3. USOS PROHIBIDOS.

Los no permitidos expresamente.

C. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

• La superficie máxima edificable será de 2.000 m² por edificio, en una sola planta y con una altura máxima de 15 m.

• Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.

• Para los usos propios del Suelo No Urbanizable se estará a lo establecido en el artículo 26.2 de la LESOTEX, siendo la Unidad Mínima de Cultivo de 8 Has para secano y 0,75 Has para regadío.

• Para todos los usos no incluidos en el artículo 26.2 de la LESOTEX la parcela mínima edificable en esta categoría de suelo será de 15.000 m2.

• Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua

• Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.

• Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc

• Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 100 metros cuando se trate de viviendas y pertenezcan a unidades catastrales diferentes.

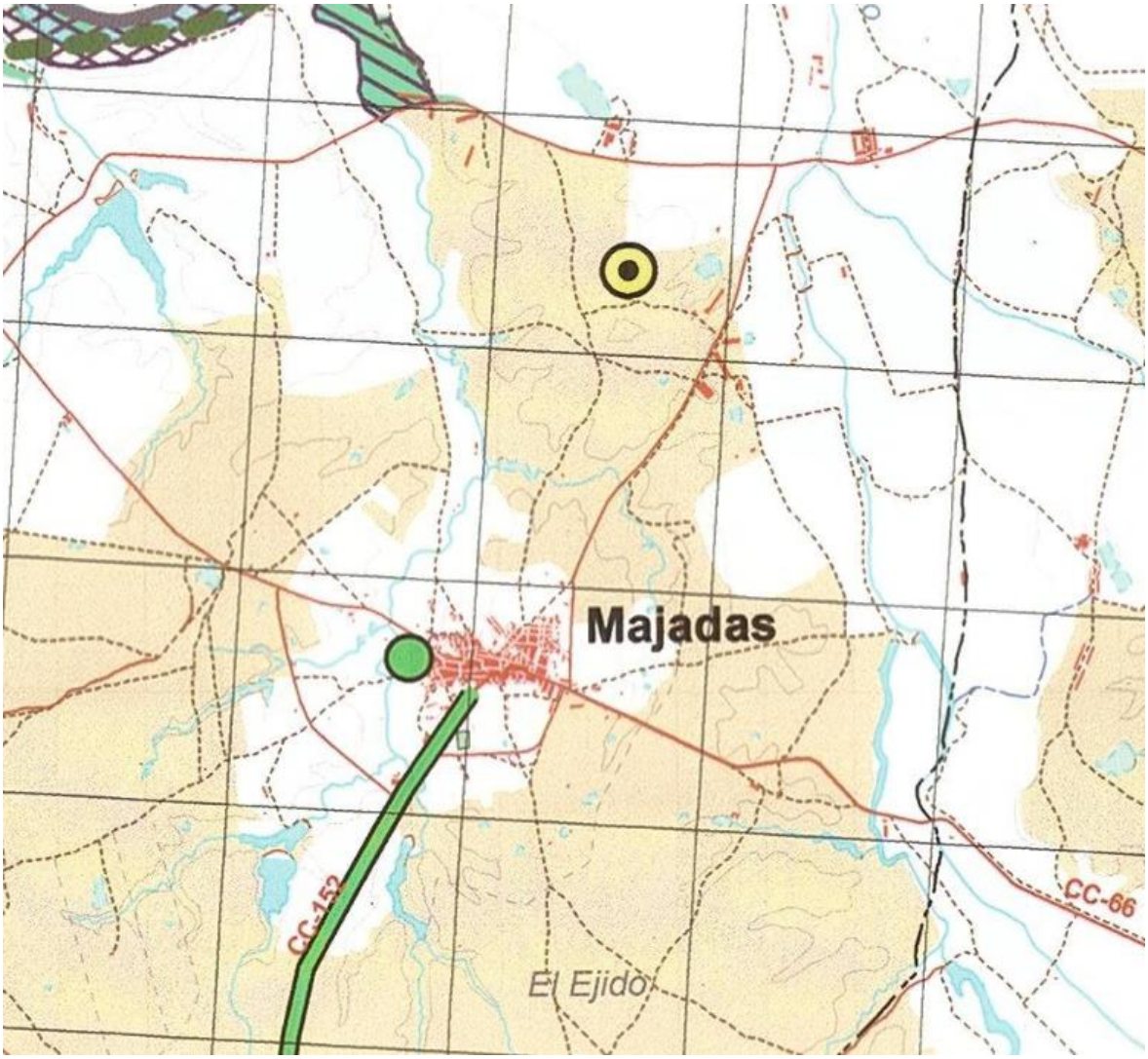
• Se establece una edificabilidad máxima de 0,06 m²/m² sobre parcela neta.

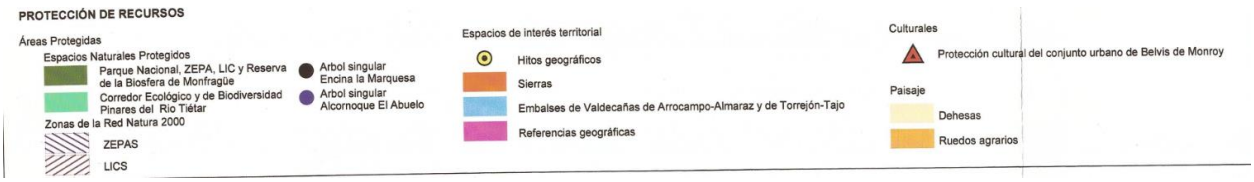
• Se establece un retranqueo mínimo a linderos de parcela de 10m.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

PLAN TERRITORIAL DE CAMPO ARAÑUELO.

El Plan Territorial de Campo Arañuelo integra los terrenos donde se plantea la modificación puntual como paisaje de Dehesa.





Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

La presente Modificación Puntual del PGM de Majadas de Tiétar se realiza a petición de la empresa AGROMIVIC, S.L., y afecta a los terrenos de la parcela 18 del polígono 5 conocida “Finca La Laguna”, emplazados al noroeste del límite del casco urbano y sobre terrenos catalogados en el citado planeamiento como *Suelo No Urbanizable de Protección con Protección Paisajística*.

Con la modificación del suelo no urbanizable con protección paisajística a protección estructural tipo E2 agraria en parte de la finca La Lagunilla, se pretende devolver el carácter eminentemente agrícola de la misma (que ya recogían las NNSS de Planeamiento Municipal vigentes hasta la aprobación del actual PGM), en un momento en el que se está llevando a cabo importantes inversiones en dicha finca y que repercutirán en el interés general del municipio como consecuencia de la mejora de su actividad económica y creación de mano de obra.

El vigente Plan General Municipal de Majadas de Tiétar se aprueba mediante la Resolución de fecha de 26 de marzo de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, publicada en el D.O.E. de fecha 27 de julio de 2015.

El objeto de la Modificación Puntual del P.G.M. de Majadas de Tiétar que se plantea es el **cambio de la categoría dada a parte de los terrenos incluidos dentro de la Parcela 18 del polígono 5 de Majadas de SNUP-P de protección Paisajística a SNUP-E2 de protección Estructural Agraria.**

Dado que la modificación que se pretende es beneficiosa para la actividad que se desarrolla en terrenos del municipio y en ningún caso se considera perjudicial ni para el término municipal ni para el Medio Ambiente, se propone su tramitación.

La presente Modificación Puntual se regirá por lo dispuesto en la *Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura*. Se tendrán en cuenta también el resto de los documentos legales emitidos por las diferentes administraciones y que sean de aplicación.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

2.1. ESTABLECIMIENTO DE LAS DIRECTRICES

La figura de planeamiento vigente es el Plan General Municipal, aprobado mediante la Resolución de fecha de 26 de marzo de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, publicada en el D.O.E. de fecha 27 de julio de 2015.

La normativa plantea las siguientes categorías para el suelo no urbanizable:

1. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.
2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.
    a. SNUP-N1 de protección Natural de Corredor Ecológico
    b. SNUP-N2 de protección Natural Red Natura 2000
    c. SNUP-AC de protección Ambiental de Cauces.
    d. SNUP-P de protección Paisajística.
    e. SNUP-E1 de protección Estructural de Dehesa.
    f. SNUP-E2 de protección Estructural Agraria.
    g. SNUP-E3 de protección Estructural de Vías Pecuarias.
    h. SNUP-C de protección cultural de Yacimientos Arqueológicos.
    i. SNUP-I de protección de infraestructuras.

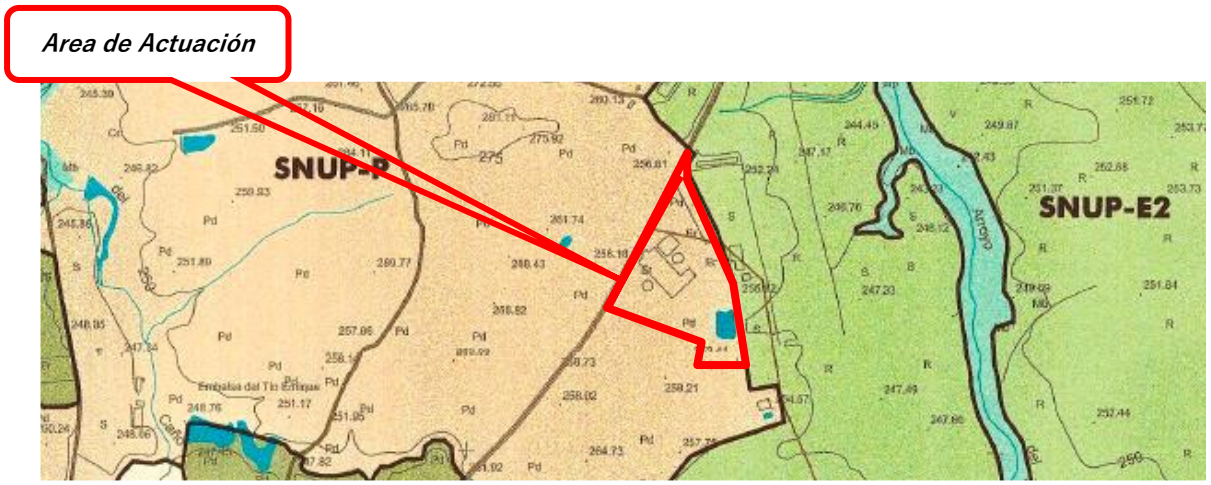
El entorno inmediato a los terrenos donde se plantea la Modificación Puntual, queda catalogado por el planeamiento como:

d. SNUP-P de protección Paisajística.

f. SNUP-E2 de protección Estructural Agraria.

Con la modificación puntual se pretende adecuar el planeamiento vigente a la realidad territorial, de acuerdo con los usos implantados sobre los terreno afectado por la misma, y ajustado y delimitado con precisión sobre una cartografía de detalle a escala suficiente y apropiada, similar a la utilizada en el propio planeamiento.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

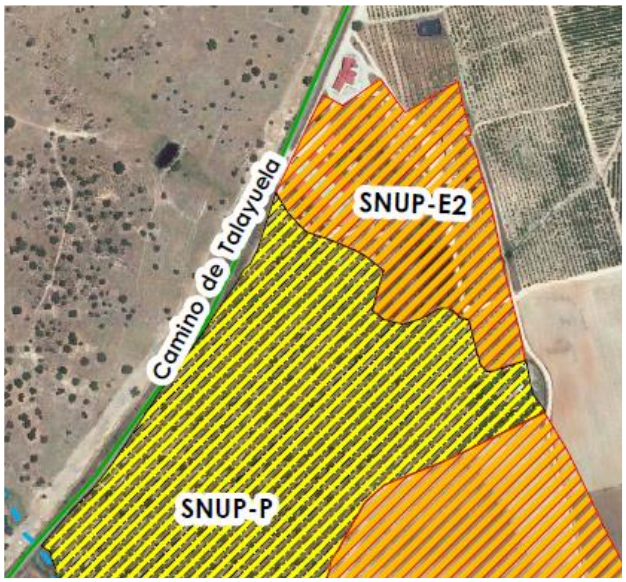


OTROS ELEMENTOS DEL TERRITORIO	
	CAUCES, ARROYOS Y LAGUNAS
	CAMINOS

SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
	SUELO URBANO
	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
	SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
SUELO NO URBANIZABLE	
SNUC	COMÚN

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	
SNUP-N1	PROTECCIÓN NATURAL DEL CORREDOR ECOLÓGICO
SNUP-N2	PROTECCIÓN NATURAL RED NATURA 2000
SNUP-AC	PROTECCIÓN AMBIENTAL DE CAUCES
SNUP-E1	PROTECCIÓN ESTRUCTURAL DE LA DEHESA
SNUP-E2	PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRARIA
SNUP-E3	PROTECCIÓN ESTRUCTURAL DE VÍAS PECUARIAS
SNUP-P	PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA
SNUP-C	PROTECCIÓN CULTURAL DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
SNUP-I	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS VIARIA

La Modificación Puntual tiene como finalidad el ***cambio de la categoría dada a los terrenos de SNUP-P de protección Paisajística a SNUP-E2 de protección Estructural Agraria.***



Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.2. MOTIVO QUE CAUSA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El motivo principal por el cual se plantea la Modificación Puntual es revisar la delimitación del ***Suelo No Urbanizable SNUP-E2 de protección Estructural Agraria*** de modo que albergue la mayor parte de la finca "La Laguna". De este modo en esta superficie del territorio le serán de aplicación las protecciones que la normativa contempla, permitiendo así los usos que se desarrollan en dichos terrenos de carácter agrícola.

2.3. CRITERIOS QUE JUSTIFICAN EL CAMBIO DE DELIMITACIÓN DE LA PROTECCIÓN

Los criterios en los que se apoya y justifica el cambio de la delimitación de suelos de protección Paisajística a protección Estructural Agraria, son:

- ***RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO ANTERIOR.***

En las Normas Subsidiarias de Planeamiento que estaban en vigor hasta la aprobación del Plan General Municipal, estos mismos terrenos quedaban catalogados como *Suelo No Urbanizable Grado 2 Regadío*, siendo el uso característico el agrícola y permitiendo las edificaciones asociadas.

- ***LA EVALUACIÓN DE LOS VALORES NATURALES DE LA ZONA Y QUE DETERMINAN EL ECOSISTEMA EXISTENTE.***

Se desprende de los datos analizados en la Memoria Informativa que los valores naturales de los terrenos incluidos en la modificación no se ajustan a la Protección Paisajística y si a la Estructural Agraria.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

ARTÍCULO 4.4.4.5 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA SNUP-P

A. DEFINICIÓN

Comprende los terrenos más accidentados del municipio y que no se encuentran incluidos en categorías superiores de protección. Incluye a los cerros y promontorios situados en las proximidades del núcleo urbano con alto potencial de visualización.

ARTÍCULO 4.4.4.7 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA SNUP-E2

A. DEFINICIÓN.

Se trata de los suelos de alto potencial agrícola del término municipal, ocupando los suelos de menor pendiente del municipio y en proximidad al núcleo urbano, por lo que a su indiscutible valor agrícola se une en este caso su importancia territorial.

Bajo esta categoría de suelo se incluyen los terrenos llanos en los que domina el cultivo de regadío.

La cercanía al núcleo urbano y sus accesos, la escasa pendiente del terreno y el establecimiento de un régimen agrícola de regadío (con sus construcciones asociadas) durante varias décadas, establecen unos rasgos al territorio incluido en la Modificación Puntual que se acercan más a los establecidos para el Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola SNUP-E2 que a la actual categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística SNUP-P.

❖ ***LA EXISTENCIA DE ACTIVIDADES MODIFICADORAS DEL TERRITORIO***

Las construcciones existentes en los terrenos afectados por la Modificación Puntual (destinadas a la actividad agrícola que se desarrolla en la misma finca), suponen una alteración del ecosistema original, el cual queda representado en otros espacios cercanos al núcleo urbano donde sus rasgos - vegetación existente y desniveles muchos más pronunciados - no han sufrido actuaciones modificadoras de los mismos.

La mayor parte de la finca queda incluida dentro del Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola SNUP-E2, lo cual es lógico dada su actividad. Por este motivo principal se entiende que las construcciones que históricamente se han asociado a la actividad agrícola deben incluirse en este mismo tipo de suelo.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.4. RESPECTO AL PLAN TERRITORIAL DE CAMPO ARAÑUELO.

La modificación de la delimitación del Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola SNUP-E2 se plantea *"acorde a la realidad existente y usos tradicionalmente establecidos"* en esa parte del territorio afectado por la modificación (tal y como se recogía en la normativa urbanística anterior).

La modificación pretende el cambio de las delimitaciones actuales entre Suelos No Urbanizables Protegidos*, en ningún caso se pretende el cambio de clasificación a suelo urbanizable.*

Atendiendo a las condiciones específicas que establece el Plan General para el suelo SNUP-E2 y el Plan Territorial para los suelos incluidos como Paisajes de Dehesa:

- En cuanto a las condiciones de uso del suelo, *no existen incompatibilidades.*
- En cuanto a las condiciones de la edificación: *no entran en contradicción.*

3. DETERMINACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Con la presente Modificación Puntual se cambia la clasificación otorgada por el planeamiento a una superficie de 34.808 m^2 de la parcela catastral 18 del polígono 5.

La categoría para estos terrenos de acuerdo con lo expuesto en el P.G.M. de Majadas de Tiétar será ***SNUP-E2 de protección Estructural Agraria.***

3.1. NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USOS

Para las condiciones de aprovechamiento y usos en los terrenos donde se plantea la Modificación Puntual se estará a las condiciones que el P.G.M. de Majadas de Tiétar, que establece en el *Artículo 4.4.4.7 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA SNUP-E2.*

3.2. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Se estará a lo dispuesto en el planeamiento, entendiendo que la modificación no afecta a los ya establecido.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3.3. SISTEMAS GENERALES

Se estará a lo dispuesto en el planeamiento, entendiendo que la modificación no afecta a los ya establecido.

4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 11/2018, DE 21 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA.

Al no modificarse las condiciones de cada tipo de suelo, y únicamente variar la delimitación, se entiende que se cumplen las condiciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

5. RELACIÓN DE DOCUMENTOS MODIFICADOS

La presente Modificación Puntual afecta únicamente a los Planos de Ordenación del Plan General Municipal, y en concreto a:

- **Plano OE-2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, CLASIFICACIÓN DEL SUELO**
  - **Plano OE-2b**
  - **Plano OE-2d**

Estos planos del Plan General Municipal quedarán sustituidos por los incluidos en la presente Modificación Puntual una vez aprobada definitivamente.

Cáceres, Agosto de 2021.

Fdo.: Francisco Sánchez Casado
Ingeniero de Caminos, C. y P.

Fdo. Angel Ramón Ollero Plata
Ingeniero T. Obras Públicas

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

PLANOS

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 27 de mayo de 2021
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe