MEMORIA DESCRIPTIVA AUTORIZACIÓN DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICO-PAISAJÍSTICO

PROMOTOR:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADROÑERA

InnoCampo
INGENIERÍA Y CONSULTORÍA

AVDA. 1º DE MAYO, 31
06400.- DON BENITO (BADAJOZ)
Tlfno y Fax: 924 80 51 77
Móvil: 646715607 y 666886363
Email: info@innocampo.es
Web: www.innocampo.es

PEDRO RAMOS CARMONA
Arquitecto
Colegiado Nº 4639 del COA de Sevilla

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 29 ENE 2015

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

14 ENE 2015

1. PROMOTOR

Se redacta la presente memoria descriptiva realizada por el Arquitecto D. Pedro Ramos Carmona con D.N.I. 52.359.435-G y domicilio en C/ San Francisco, nº 31 de Villanueva de la Serena (Badajoz), por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Madroñera, con C.I.F. P-1011600 B y domicilio en la Plaza Ramón y Cajal, nº 1, representado por su Alcalde-Presidente D. José Enrique González García.

2. ANTECEDENTES

La localidad de Madroñera cuenta para la ordenación de su territorio con Normas Subsidiaras de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura con fecha 4 de Diciembre de 1997 que se encuentran actualmente en vigor.

3. OBJETO

El terreno de la actuación que se pretende, pertenece al Término Municipal de Madroñera (Cáceres). Se trata de autorizar el uso turístico permanente en suelo No Urbanizable de especial protección Ecológico-paisajístico, sin alterar ninguna de las características de este tipo de terreno, medidas de protección ni condiciones de edificabilidad.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 ENE 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

4. ESTADO ACTUAL

4.1. DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS

Comprende todos los terrenos municipales que, por sus condiciones naturales han sido detectadas en la parte informativa de estas Normas Subsidiarias y, en particular, están formadas por encinares y especies arbóreas autóctonas de gran interés ecológico.

Constituyen los elementos naturales de mayor grado de interés ambiental, ecológico y paisajístico del municipio.

4.2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN

1. Se mantendrán las explotaciones agrarias y pecuarias existentes, sin variar las características naturales de su explotación.
2. Se prohíbe la tala de encinar y la repoblación con otras especies vegetales.
3. No se permitirá ningún movimiento de tierras que pueda modificar la morfología actual del terreno.
4. Se prohíbe, asimismo efectuar obras de infraestructuras, en especial las obras de caminos y carreteras que supongan movimientos de tierras.

14 ENE 2015

4.3. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

		SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICO-PAISAJÍSTICO							
		CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD			
USO COMPATIBLE	USO INCOMPA-TIBLE	PARCELA MÍNIMA	% OCUPA-CIÓN	RETRAN-QUEO	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICADA	TIPO	EDIFICA-BILIDAD	ALTURA MÁXIMA	CONDICIONES ESPECIALES
AGRÍCOLA GENERAL Y GANADERA EXTENSIVA		Unidad min. De cultivo (8 has secano y 1,5 regadío)				Naves y edificios auxiliares, cercas, tenadas, viveros, invernaderos	0,2 m^3/m^2	4,5 m al alero	Estudio de impacto. Control de vertidos
INDUSTRIA AGROALIMEN-TARIA VINCULADA A LA PRODUCCIÓN		Unidad min. De cultivo (8 has secano y 1,5 regadío)				Naves y edificios auxiliares, cercas, tenadas, viveros, invernaderos	0,2 m^3/m^2	4,5 m al alero	Estudio de impacto. Control de vertidos
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Vincula a la explotación)		Unidad min. De cultivo (8 has secano y 1,5 regadío)				Vivienda unifamiliar aislada	Máximo una vivienda por explotación de 200 m^2	3,5 m	Expediente de vinculación registral
FORESTAL (Solo de la poda, no de la tala)									
	Dotaciones Ganadería intensiva Forestal Industria no vinculada Extractiva Piscifactorías Servicios Carreteras Turística permanente								

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 ENE 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

14 ENE 2015

5. ESTADO REFORMADO

5.1. DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS

Comprende todos los terrenos municipales que, por sus condiciones naturales, han sido detectadas en la parte informativa de estas Normas Subsidiarias y, en particular, están formadas por encinares y especies arbóreas autóctonas de gran interés ecológico.

Constituyen los elementos naturales de mayor grado de interés ambiental, ecológico y paisajístico del municipio.

5.2. MEDIDAS DE PROTECIÓN

1. Se mantendrán las explotaciones agrarias y existentes, sin variar las características naturales de su explotación.
2. Se prohíbe la tala de encinar y la repoblación con otras especies vegetales.
3. No se permitirá ningún movimiento de tierras que pueda modificar la morfología actual del terreno.
4. Se prohíbe, asimismo efectuar obras de infraestructuras, en especial las obras de caminos y carreteras que supongan movimientos de tierras.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 ENE 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

14 ENE 2015

5.3. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

		SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICO-PAISAJÍSTICO							
		CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD			
USO COMPATIBLE	USO INCOMPA-TIBLE	PARCELA MÍNIMA	% OCUPA-CIÓN	RETRAN-QUEO	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICADA	TIPO	EDIFICA-BILIDAD	ALTURA MÁXIM A	CONDICIONES ESPECIALES
AGRÍCOLA GENERAL Y GANADERA EXTENSIVA		Unidad min. De cultivo (8 has secano y 1,5 regadío)				Naves y edificios auxiliares, cercas, tenadas, viveros, invernaderos	0,2 m^3/m^2	4,5 m al alero	Estudio de impacto ambiental Control de vertidos
INDUSTRIA AGROALIMENTARIA VINCULA A LA PRODUCCIÓN		Unidad min. De cultivo (8 has secano y 1,5 regadío)				Naves y edificios auxiliares, cercas, tenadas, viveros, invernaderos	0,2 m^3/m^2	4,5 m al alero	Estudio de impacto ambiental Control de vertidos
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Vincula a la explotación)		Unidad min. De cultivo (8 has secano y 1,5 regadío)				Vivienda unifamiliar aislada	Máximo una vivienda por explotación de 200 m^2	3,5 m	Expediente de vinculación registral
TURÍSTICA PERMANETE		Unidad min. De cultivo (8 has secano y 1,5 regadío)	20	5 m al lindero	2000 m^2 en secano y 800 m^2 en regadío	Alojamientos Rurales según Normativa vigente	0,2 m^3/m^2	6,5 m	*D. G. de Medio Ambiente
FORESTAL (Solo de la poda, no de la tala)									
	Dotaciones Ganadería intensiva Forestal Industria no vinculada Extractiva Piscifactorías Servicios Carreteras								
	*D. G. de Evaluación y Calidad Ambiental. Los diseños arquitectónicos del ámbito rural de la zona y construcciones complementarias (piscinas, superficies y actividades deportivas, etc) deberán estar integradas en el Medio Ambiente para no provocar impacto en la zona.								

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 ENE 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Av. Primero de Mayo, Nº 31, Local bajo
06400.- DON BENITO (BADAJOZ)
Tfno. y Fax: 924 80 51 77

14 ENE 2015

6. JUSTIFICACIÓN USO COMPATIBLE TURISMO PERMANENTE

Se promueve por este Excmo. Ayuntamiento la posibilidad de autorizar esta actividad en este tipo de suelo, uso que en suelo Rústico General se permite según Normativa Subsidiaras de Planeamiento Municipal en vigor, para satisfacer de demanda de turismo por la comarca y alrededores, por las riquezas que genera para el municipio por la atracción turística, por la buena imagen que aportará a otros sectores y para ayudar a la generación de empleo de la localidad.

Debido a la extensión del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajística existente en el Término Municipal de la localidad de Madroñera se propone, que dentro de los usos compatibles, se incluya el turismo permanente para favorecer a los interesados en ejecutar estas instalaciones en el medio rural.

Se presenta a continuación una serie de puntualizaciones para garantizar que este uso puede instalarse en este entorno natural:

- Las parcelas donde se pretenda instalar este tipo de actividad deberán superar las unidades mínimas de cultivo, establecidas en 8 has., para que no exista inconveniente a la hora de ejecutar cualquier tipo de construcción permitida en este tipo de terreno y con el objetivo de que no exista posibilidad de núcleo de población.

- Se deberá tener especial cuidado en la elección de los materiales y sistemas constructivos que se utilicen en la construcción del edificio para que quede perfectamente integrado en el medio ambiente y genere un impacto ambiental mínimo o inexistente.

- El edifico que se pretenda ejecutar para favorecer la actividad turística deberá ubicarse en una zona donde no se produzca deforestación y así favorecer la sostenibilidad del Medio Ambiente.

- Según el informe emitido por el Jefe de la Sección de Regadío de Cáceres, del Servicio de Regadíos e Infraestructuras Agrarias, de las parcelas afectadas, solo en dos de ellas se observa la existencia de regadío, pero ninguna de estas se trata de regadío oficial de Administración. Así, se informa FAVORABLEMENTE el expediente.

- Según el informe de la Dirección General de Desarrollo Rural de 22 de junio de 2010, la Modificación no afecta a vías pecuarias.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 ENE 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

14 ENE 2015

7. JUSTIFICACIÓN CONDICIONES DE OCUPACIÓN

Como hemos comentado anteriormente la actividad de Turismo Permanente se ve recogida en Suelo No Urbanizable Rústico General. Según Normativa Subsidiarias de Planeamiento Municipal en vigor, las condiciones de ocupación de este tipo de suelo es del 30 % y su edificabilidad es del 0,3 m^3/m^2. Para no ser incoherentes con la Normativa fijamos también esos valores para este tipo de suelo, aunque teniendo en cuenta que es un Suelo No Urbanizable Protegido hemos establecido el porcentaje en un 20 % y su edificabilidad en un 0,20 m^3/m^2.

Este Excmo. Ayuntamiento quiere dar la posibilidad de satisfacer cualquier tipo de necesidad turística según las motivaciones que experimente el individuo, ya sea casa rural, hotel rural, alojamiento rural, Agroturismo, turismo infanto-juvenil, turismo ecológico, turismo cultural, turismo de aventura, etc. por este tipo de razón se decide establecer la ocupación en un 20 %.

Con una ocupación del 20 % en este tipo de suelo y para la actividad turística permanente, se considera una ocupación más que suficiente para satisfacer la demanda de alojamiento rural que pueda surgir en el término municipal e igualmente se preserva la zona de suelo protegido de tener edificaciones de volumetría y ocupación discordante al entorno donde se ubicarán (es decir, solo una quinta parte de cada parcela podría estar ocupada por edificación).

8. CONDICIONES Y/O CAUTELAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y AGUAS

La Dirección General de infraestructura y Aguas informa FAVORABLEMENTE la propuesta de Modificación. No obstante, incorpora en las condiciones de ocupación el retranqueo de 25 metros de las carreteras de titularidad autonómica y en las condiciones de edificabilidad la tramitación del informe sectorial de este Servicio, previamente al otorgamiento de licencia.

9. CONDICIONES Y/O CAUTELAS DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO

Según el informe de Confederación Hidrográfica del Tajo, NO EXISTE INCONVENIENTE, en el desarrollo de la Modificación. No obstante, es de significar que para el desarrollo de las actuaciones previstas, deberán tenerse en consideración los siguientes:

- Los vertidos deberán ser conducidos hasta la red de colectores municipales, ya que la Confederación Hidrográfica del Tajo solo autorizará el vertido al Dominio Público Hidráulico en el caso en que la conexión a la red de saneamiento del Ayuntamiento fuera imposible. En ese caso deberá pedir autorización de vertido, que se concederá solo una vez que se verifique que las aguas han sido sometidas a un tratamiento de depuración adecuado.

  En el caso de que se pretendiera llevar a cabo captaciones de agua, si estas se realizan directamente del Dominio Público Hidráulico, deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuya competencia es de esta Confederación. Para las captaciones de aguas subterráneas, se deberá realizar un estudio hidrogeológico en el que se asegure la estabilidad del acuífero y que no se vean afectados los

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este instrumento en la sesión de
Mérida 29 ENE 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
[illegible] del Río Cordero

14 ENE 2015

aprovechamientos existentes. Si el agua de abastecimiento se tima de la red municipal existente, será el Ayuntamiento el competente de autorizar dicha captación.

- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo. En ningún caso se autorizarán dentro de Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación provisional o temporal, de acurdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

  Por último hay que considerar que toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según se establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamente del Dominio Público Hidráulico.

- Además, en la zona de servidumbre defina por 5 m de anchura medida horizontalmente y a partir del cauce, se indica que, de acuerdo con el artículo 7 el citado Reglamento, con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción salvo que se resulte conveniente o necesaria para el uso del Dominio Público Hidráulico o para su conservación y restauración.

10. CONDICIONES Y/O CAUTELAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE (ANTIGUA D.G. DE EVALUACIÓN Y CALIDAD AMBIENTAL)

Este organismo informa FAVORABLEMENTE la actividad solicitada, al considerar que el proyecto urbanístico propuesto se ajusta a las características físicas y ambientales del territorio, y en consecuencia, no es probable que las actuaciones previstas tengan efectos negativos apreciables. No obstante, se deberán adoptar las siguientes medidas preventivas y correctoras:

- El desarrollo de la actividad turística en el medio rural deberá ser totalmente compatible con la presencia y conservación del patrimonio natural e histórico artístico existentes, sean cuales fueran éstos, sin menoscabo de los mismos y, por ello, se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental con carácter previo a la obtención de la oportuna calificación urbanística.

- Las tipologías de sus instalaciones serán todas aquellas que la vigente normativa reguladora reconoce como alojamientos en el medio rural.

- Para minimizar el impacto ambiental paisajístico, se considera recomendable incluir otros requisitos, además de lo que ya establece la vigente Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en lo referente a los diseños arquitectónicos tradicionales del ámbito rural de la zona y construcciones complementarias (piscinas, superficies y actividades deportivas, etc).

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 ENE 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cordero

Av. Primero de Mayo, Nº 31, Local bajo
06400.- DON BENITO (BADAJOZ)
Tfno. y Fax: 924 80 51 77

14 ENE 2015

11. CONDICIONES Y/O CAUTELAS DE LA DIRECIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL.

Este organismo indica que no existe incidencia directa sobre el patrimonio histórico y arqueológico catalogado, no obstante, y como medida preventiva para evitar posibles afecciones contra el patrimonio arqueológico no detectado, se dicta lo siguiente:

"En el caso de que durante los movimientos de tierra o cualesquiera otras obras a realizar se detectara la presencia de restos arqueológicos, deberán ser paralizados inmediatamente los trabajos, poniendo en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio los hechos en los términos fijados por el art. 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y cultural de Extremadura".

Don Benito, Diciembre de 2014
El Arquitecto,
Colegiado nº 4639 del C.O.A. de Sevilla

Fdo. Pedro Ramos Carmona

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 ENE 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Av. Primero de Mayo, Nº 31, Local bajo
06400.- DON BENITO (BADAJOZ)
Tfno. y Fax: 924 80 51 77

14 ENE 2015