

# I. Disposiciones Generales

## PRESIDENCIA DE LA JUNTA

*DECRETO 55/2007, de 10 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional promovido por “Marina Isla de Valdecañas, S.A.”, consistente en la reclasificación y ordenación de terrenos situados en Isla Embalse de Valdecañas, con destino a la construcción del “Complejo Turístico, de Salud, Paisajístico y de Servicios Marina Isla de Valdecañas”, en los términos municipales de El Gordo y Berrocalejo.*

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos en el mismo, se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el art. 62 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Las obras que constituyen el objeto del Proyecto de Interés Regional referenciado se corresponden con las definidas en el art. 60.2.b) de la LSOTEX.

El Proyecto de Interés Regional contiene las determinaciones a que se refiere el art. 61 de la LSOTEX, y en su elaboración y aprobación se observa el cumplimiento del procedimiento establecido en el art. 62 de la citada Ley.

Asimismo, la ordenación que contempla el Proyecto de Interés Regional asegura el funcionamiento de las obras, así como la conexión de aquéllas a las redes generales, conforme preceptúa el art. 60.3 de la LSOTEX, sin perjuicio de la posterior aplicación de las previsiones que contempla el último párrafo del art. 61.1.j) de la misma Ley.

Conforme a lo establecido en el art. 62.4 de la LSOTEX, la aprobación, en su caso, del Proyecto producirá los efectos propios de los planes urbanísticos previstos en el apartado I del art. 79 de la misma Ley.

Visto el informe favorable emitido por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de 8 de marzo de 2007.

En virtud de las competencias asumidas estatutariamente (artículo 7.1.2 del Estatuto de Autonomía de Extremadura), transferidas por el Estado mediante Real Decreto 2912/1979, de 21 de diciembre, corresponde al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura la adopción del acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Interés Regional a que se refieren los arts. 60 y siguientes de la LSOTEX, conforme determina el art. 62.3.b) de la LSOTEX y el art. 5.1.c) del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

En su virtud, a propuesta del Vicepresidente de la Junta de Extremadura, previa deliberación del Consejo de Gobierno en sesión de fecha 10 de abril de 2007,

### DISPONGO:

1. Aprobar definitivamente el Proyecto de Interés Regional promovido por Marina Isla de Valdecañas, S.A., consistente en reclasificación y ordenación de terrenos situados en isla del Embalse de Valdecañas, con destino a la construcción de “Complejo turístico, de salud, paisajístico y de servicios Marina Isla de Valdecañas”, en los términos municipales de El Gordo y Berrocalejo.
2. Las previsiones del presente Proyecto de Interés Regional, cuyo grado de vinculación vendrá determinado en el mismo, formarán parte de la ordenación urbanística municipal conforme al régimen establecido en el art. 61.1.j) de la LSOTEX, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de adaptación del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.
3. Encomendar a Marina Isla de Valdecañas, S.A., la ejecución de las obras comprendidas en el Proyecto de Interés Regional, como promotora del Proyecto, según establecen los arts. 62.3.b) y 64.1 de la LSOTEX.
4. La ejecución del Proyecto de Interés Regional se realizará con base en el proyecto básico aprobado y el detalle del posterior proyecto técnico de ejecución, en el que se concretarán las obras e instalaciones, incluidas las de urbanización, con el grado necesario de precisión para su realización material, conforme a lo establecido en el art. 64.2 de la LSOTEX.

5. Ordenar la publicación de dicha aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura, así como de la normativa urbanística resultante de la nueva ordenación, con indicación de que contra la misma, por tener carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y sólo podrá interponerse contra la misma recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de dos

meses, a contar desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Dado en Mérida, a 10 de abril de 2007.

El Presidente de la Junta de Extremadura,  
JUAN CARLOS RODRÍGUEZ IBARRA

El Vicepresidente de la Junta de Extremadura,  
IGNACIO SÁNCHEZ AMOR

### NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS

#### PROYECTO DE INTERÉS REGIONAL COMPLEJO TURÍSTICO, DE SALUD, PAISAJÍSTICO Y DE SERVICIOS MARINA ISLA DE VALDECAÑAS EL GORDO - BERROCALEJO

##### PARÁMETROS URBANÍSTICOS GENERALES

Superficie: 1.336.017 m<sup>2</sup>.

Usos: Hotelero, Turístico Residencial, campo de golf, Terciario, Salud, Clínico, Asistencial, Servicios, Comercial, Social, Deportivo, Dotaciones Obligatorias.

Densidad: 4.5 uds/Ha

N.º máximo de inmuebles turístico residenciales: 600 unidades

N.º Hoteles: 2

Edificabilidad Máxima: 119.700 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad Computable: 117.700 m<sup>2</sup>.

Coefficiente de Edificabilidad: 0.0880 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### FICHA URBANÍSTICA

PARCELAS	SUPERF m2	EDIFICAB m2t	OCUPACIÓN MÁX.	Nº UNIDAD	USOS	ALTURA
<b>ZHHMS</b> Hotelera Medica-Spa	35.049	11.000	-	-	Hotelero, salud, clínico, asistencial, servicios	1 y -4
<b>ZHHG</b> Hotelera Golf	6.282	7.000	-	-	Hotelero y de servicios	3 y -1
<b>ZHCC</b> Hotelera de convenciones y comercial	9.569	2.000	-	-	Convenciones y comercial	1 y -1
<b>ZHPT</b> Pueblo Tradicional	13.100	7.500	-	80	Residencial para inmuebles turísticos	2 y -1
<b>ZHPTRN</b> Inmueble Turístico Residencial Norte	14.168	7.450	-	78	Residencial para inmuebles turísticos	1 y -3
<b>ZHPTRC</b> Inmueble Turístico Residencial Centro	8.188	5.700	-	60	Residencial para inmuebles turísticos	1 y -3
<b>ZHPTRS</b> Inmueble Turístico Residencial Sur	9.951	6.850	-	72	Residencial para inmuebles turísticos	1 y -3
<b>ZCS</b> Club Social	5.047	800	-	-	Hostelería y social	1 y -1
<b>ZCG1</b> Campo de Golf	367.822	400	-	-	Golf, instalaciones y club	1 y -1
<b>ZCG1</b> Campo de Golf	169.402	200	-	-	Golf, instalaciones mantenimiento	1 y -1
<b>ZTRPN</b> Norte	80.970	11.760	50%	52	Residencial para inmuebles turísticos	1 y -1
<b>ZTRPS</b> Sur	140.921	22.470	50%	103	Residencial para inmuebles turísticos	1 y -1

PARCELAS	SUPERF m2	EDIFICAB m2t	OCUPAC IÓN MÁX.	Nº UNIDAD	USOS	ALTURA
ZTRPC1 Centro	125.126	19.950	50%	90	Residencial para inmuebles turísticos	1 y -1
ZTRPC2 Centro	81.182	13.020	50%	60	Residencial para inmuebles turísticos	1 y -1
ZTRPE Este	10.290	1.500	20%	5	Residencial para inmuebles turísticos	1 y -1
ZE Equip. Privado	100	100	-	-	Equipamiento Privado	1
<b>TOTAL COMPUTABLE</b>		<b>117.700</b>		<b>600</b>		
D Deportivo	41.019	800	10%	-	Deportivo	1 y -1
EL1 Espacios Libres	98.042	100	-	-	Espacios Libres	1 y -1
EL2 Espacios Libres	61.357	100	-	-	Espacios Libres	1 y -1
<b>TOTAL Dotaciones Públicas</b>	<b>200.418</b>					
S1 Servicios	3.719	800	100%		Infrestr. Generales, mantenimiento de la entidad de conservación	1 y -1
S2 Servicios	490	200	100%		Infraestr. Generales y centro para la ZEPA	1 y -1
A1 Aparcamientos	3.055	-	-	245	Aparcamiento Público	-
A2 aparcamientos	9.267	-	-	370	Aparcamiento Público	-
V1 Viario	23.248	-	-	-	Viario Público	-
V2 Viario	18.653	-	-	-	Viario Público	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.336.017</b>	<b>119.700</b>		<b>615</b>		

## CAPITULO I GENERALIDADES

### Artículo 1. Clasificación del suelo.

En todo el ámbito territorial del Proyecto de Interés Regional, definido tanto en Memoria como en planos, el suelo se clasifica como "Suelo Urbanizable", según establece el artículo 10 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Esta clasificación es la misma en los terrenos delimitados en cada uno de los municipios de El Gordo y Berrocalejo.

Toda la superficie se incluye en un único sector de Suelo Urbanizable, que constituye una única unidad de actuación Urbanizadora. Dicho sector delimita una única área de reparto.

Artículo 2. Relación con el planeamiento vigente en los municipios de El Gordo y Berrocalejo y alcance de la ordenación urbanística.

a) Estas Normas Urbanísticas forman parte conforme a lo dispuesto en el artículo 61.1.j de la Ley del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura, de la Ordenación Urbanística Municipal de los Municipios de El Gordo y Berrocalejo a título de Normas transitorias complementarias, hasta la adaptación de los Planeamientos Municipales.

b) El Proyecto de Interés Regional tiene el alcance y documentación urbanística equiparable a la definición de Planes Parciales de Ordenación según el artículo 71 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

c) La aprobación de este Proyecto de Interés Regional implica la transformación de sus terrenos en suelo urbanizable con la calificación, clasificación del suelo, usos e intensidades en él definidas, debiéndose proceder a la adaptación de los planeamientos municipales de El Gordo y Berrocalejo posteriormente a su aprobación.

### Artículo 3. Generalidades y terminología de conceptos.

#### a) Definición del PIR.

Dentro del ámbito de estas Normas Urbanísticas el Proyecto de Interés Regional del Complejo Turístico, de Salud, paisajístico y de servicios de ocio Marina de Valdecañas se denominará en adelante PIR.

#### b) Área de movimiento posible de la edificación.

Con objeto de dotar de una mayor libertad a los distintos proyectistas que participen en el diseño pormenorizado de los edificios del PIR se han fijado y delimitado áreas de posible movimiento de las edificaciones a desarrollar posteriormente.

Todas las edificaciones deberán quedar comprendidas en sus áreas descritas gráficamente en los planos correspondientes.

### Artículo 4. Cumplimiento de la normativa de carácter regional de Extremadura.

Además de la normativa de carácter estatal, se cumplirá la siguiente específica de ámbito regional:

## a) Accesibilidad.

En todo el ámbito del PIR se cumplirá la normativa del Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

## b) Habitabilidad e higiene.

En todo el ámbito del PIR se cumplirá la normativa del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de las viviendas de nueva construcción.

## c) Medio ambiente.

En todo el ámbito del PIR se cumplirá la normativa, que sea procedente, derivada de la Ley 8/1998, de Conservación de la Naturaleza y Espacios naturales de Extremadura, así como el Decreto 45/1991, de 16 de abril, de Medidas de Protección del ecosistema.

Artículo 5. Documentación del PIR: contenido y valor relativo de sus elementos.

## a) Contenido del PIR.

Los distintos documentos del PIR integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Proyecto. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Proyecto, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

— La Memoria de los distintos epígrafes señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Proyecto en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de estas Normas Urbanísticas.

— Planos de Ordenación. Sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos, siendo sus determinaciones más precisas cuanto más detallada sea la escala. Estos planos son los siguientes:

— Clasificación del suelo en los municipios de El Gordo y Berrocalejo a escala 1/50.000.

— Calificación del suelo en el ámbito del PIR a escala 1/4.000 que expresa los usos pormenorizados del suelo.

— Planos de área de movimiento de la edificación a escala 1/1.000 y 1/3.000.

— Planos de reparcelación de fincas resultantes a escala 1/10.000.

— Planos de Urbanización e Infraestructuras, a distintas escalas, en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, riego, alumbrado, energía eléctrica, telefonía y gas natural. Constituyen un cuerpo de planos técnicos cuyo contenido podrá ajustarse durante la ejecución de las obras.

— Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista. Prevalecen sobre todos los documentos del PIR en todos los aspectos de desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación.

— El resto de la documentación del Proyecto (Memoria y Planos de Información) tienen un carácter complementario y vinculante en el caso de que se afecte a la ordenación y exponen cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar sus propuestas.

## b) Valor relativo de sus elementos.

En caso de discrepancia entre sus distintos elementos se establecerá la siguiente jerarquía de valores:

1. Normas Urbanísticas.

2. Planos de ordenación, urbanización y ejecución de infraestructuras que tendrán más valor definitorio cuanto más detallados.

3. Memoria de ordenación.

4. Memoria y planos de información.

## CAPÍTULO II

## RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 6. Calificación de suelo, con expresión detallada de usos pormenorizados.

La calificación del suelo, dentro del ámbito del PIR, es la siguiente:

**PARCELAS DE TURISMO RESIDENCIAL, HOTELERA, GOLF, ASISTENCIAL, SANITARIA Y SERVICIOS**

PARCELA	SUPERFICIE	USOS
Parcela ZHHMS	35.049 m <sup>2</sup>	hotelero, salud, clínico, asistenciales y servicios

Parcela ZHHG	6.282 m <sup>2</sup>	hotelero y de servicios de golf
Parcela ZHCC	9.569 m <sup>2</sup>	Convenciones y comercial
Parcela ZHPT	13.100 m <sup>2</sup>	residencial para inmuebles tur. residenciales
Parcela ZHPTRN	14.168 m <sup>2</sup>	residencial para inmuebles tur. residenciales
Parcela ZHPTRC	8.188 m <sup>2</sup>	residencial para inmuebles tur. residenciales
Parcela ZHPTRS	9.951 m <sup>2</sup>	residencial para inmuebles tur. residenciales
Parcela ZCS	5.047 m <sup>2</sup>	hostelería y social
Parcela ZCG1	367.822 m <sup>2</sup>	Campo de golf, instalaciones y Club
Parcela ZCG2	169.402 m <sup>2</sup>	Campo de golf, instalaciones y mantenimiento
Parcela ZTRPN	80.970 m <sup>2</sup>	residencial para inmuebles tur. residenciales
Parcela ZTRPS	140.921 m <sup>2</sup>	residencial para inmuebles tur. residenciales
Parcela ZTRPC1	125.126 m <sup>2</sup>	residencial para inmuebles tur. residenciales
Parcela ZTRPC2	81.182 m <sup>2</sup>	residencial para inmuebles tur. residenciales
Parcela ZTRPE	10.290 m <sup>2</sup>	residencial para inmuebles tur. residenciales
Parcela ZE	100 m <sup>2</sup>	equipamiento privado

**PARCELAS DE DOTACIONES PUBLICAS, DEPORTIVO, SERVICIOS, APARCAMIENTOS PUBLICOS Y RED VIARIA**

PARCELA	SUPERFICIE	USOS
Parcela S1	3.719 m <sup>2</sup>	Infraestructuras generales, mantenimiento de la Entidad de Conservación
Parcela S2	490 m <sup>2</sup>	Infraestructuras generales, centro ZEPA
Parcela D	41.019 m <sup>2</sup>	Uso deportivo
Parcela EL1	98.042 m <sup>2</sup>	Espacios libres
Parcela EL2	61.357 m <sup>2</sup>	Espacios libres
Parcela A1	3.055 m <sup>2</sup>	Aparcamientos públicos

Parcela A2	9.267 m <sup>2</sup>	Aparcamientos públicos
Parcela V1	23.248 m <sup>2</sup>	Viario público
Parcela V2	18.653 m <sup>2</sup>	Viario público

Artículo 7. Edificabilidades máximas.

Las parcelas que componen el PIR tendrán las siguientes edificabilidades máximas:

**PARCELAS DE TURISMO RESIDENCIAL, HOTELERA, GOLF, ASISTENCIAL, SANITARIA Y SERVICIOS**

PARCELA	SUPERFICIE EDIFICABLE
Parcela ZHHMS	11.000 m <sup>2</sup> TECHO
Parcela ZHHG	7.000 m <sup>2</sup> TECHO
Parcela ZHCC	2.000 m <sup>2</sup> TECHO
Parcela ZHPT	7.500 m <sup>2</sup> TECHO
Parcela ZHPTRN	7.450 m <sup>2</sup> TECHO
Parcela ZHPTRC	5.700 m <sup>2</sup> TECHO
Parcela ZHPTRS	6.850 m <sup>2</sup> TECHO
Parcela ZCS	800 m <sup>2</sup> TECHO
Parcela ZCG1	400 m <sup>2</sup> TECHO
Parcela ZCG2	200 m <sup>2</sup> TECHO
Parcela ZTRPN	11.760 m <sup>2</sup> TECHO
Parcela ZTRPS	22.470 m <sup>2</sup> TECHO
Parcela ZTRPC1	19.950 m <sup>2</sup> TECHO
Parcela ZTRPC2	13.020 m <sup>2</sup> TECHO
Parcela ZTRPE	1.500 m <sup>2</sup> TECHO
Parcela ZE	100 m <sup>2</sup> TECHO

**PARCELAS DE DOTACIONES PUBLICAS, DEPORTIVO, SERVICIOS,  
APARCAMIENTOS PUBLICOS Y RED VIARIA**

PARCELA	SUPERFICIE EDIFICABLE
Parcela S1	800 m <sup>2</sup> TECHO
Parcela S2	200 m <sup>2</sup> TECHO
Parcela D	800 m <sup>2</sup> TECHO
Parcela EL1	100 m <sup>2</sup> TECHO
Parcela EL2	100 m <sup>2</sup> TECHO
Parcela A1	-
Parcela A2	-
Parcela V1	-
Parcela V2	-

**Artículo 8. Estudios de Detalle.**

En cualquiera de las parcelas definidas en el PIR se podrá redactar, con carácter complementario a la ordenación, Estudio de Detalle, que contendrá las determinaciones establecidas en el artículo 73 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el Capítulo VI del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento.

**Artículo 9. Parcelaciones.**

El presente PIR incluye como parte integrante del mismo un Proyecto de Reparcelación.

**Artículo 10. Proyectos de urbanización.**

El presente PIR incluye un Proyecto de Urbanización único que se incorpora como documento aparte. En casos excepcionales y suficientemente justificados, se podrán redactar adiciones a este Proyecto de Urbanización que serán consideradas complementarias.

Los estándares de dotaciones que contempla el proyecto de urbanización son los siguientes:

Agua potable

		l/hab/día	l/día	m3/día
Inmuebles turístico residenciales	1913	250	478250	478.25
Hoteles	192	l/plaza/día 800	l/día 153600	m3/día 153.6
Varios : Club de golf, C. Comercial, zonas deportivas				50
				<b>681.85</b>

Efluentes /vertidos

	<b>m3/día</b>
80 % consumo	<b>545.48</b>

Agua Riego/Baldeo

	<b>udes.</b>	<b>Superficie</b>	<b>m3/m2/día</b>	<b>m3/día</b>
Golf				1000 <b>m3/día</b>
Riego Parcelas	325	450	0.00615	900
Taludes		10820	0.003	32.46
Viario principal		194770	0.002	389.54
Riego hoteles		24000	0.0045	108 1430
				<b>2430</b>

**CAPITULO III  
NORMAS DE EDIFICACIÓN**

Artículo 11. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

1. Pendientes mínimas y máximas.

Se adoptará en todo el viario una pendiente mínima del 0,5% para posibilitar la evacuación de las aguas pluviales.

En el viario de acceso a las parcelas, se fijará una pendiente longitudinal máxima del 3%, para evitar la formación de desnivel excesivo entre dos parcelas contiguas. Para ello se diseñará la solución ajustándose al terreno tanto por racionalidad como por recomendaciones ambientales, compensando en lo posible las excavaciones y los rellenos y reutilizando los materiales del desbroce y excavación ya sea en terraplenes cuando para ello son apropiados como para formación de rellenos con establecimiento de las condiciones que los validen en su empleo.

Estos criterios se utilizarán con carácter general siguiendo la normativa emanada del Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura. Esto se realizará siguiendo el Anexo de Normas Técnicas del Reglamento de la Ley de Promoción de la accesibilidad de la Comunidad de Extremadura:

“U.1.1. ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES:

Los itinerarios urbanos de uso público de nueva creación serán adaptados, siempre que la orografía y la urbanización preexistente

lo permitan, ajustándose a los requerimientos funcionales y dimensionales necesarios para garantizar su utilización y visitabilidad de manera autónoma y con comodidad por personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación”.

En el caso de que la compleja topografía de la Isla de Valdecañas exija superar puntualmente las pendientes máximas establecidas, la Entidad de Conservación pondrá a disposición de todas las personas con algún grado de discapacidad física, carros eléctricos diseñados para superar estas pendientes. En ningún caso se superarán estas pendientes máximas en calles de acceso a unidades turístico residenciales, hoteles o demás servicios complementarios.

2. Viario, trazado en planta y alzado.

Se realizará la jerarquización del viario con objeto de armonizar las posibilidades de acceso de los diferentes usuarios del complejo con la necesidad de tranquilidad de los usuarios. Esto es, se facilita un acceso primario rápido y fluido a todos los puntos de la isla y un acceso restringido a las zonas de turismo residencial.

Se establecerá la mencionada jerarquización en tres niveles de viario:

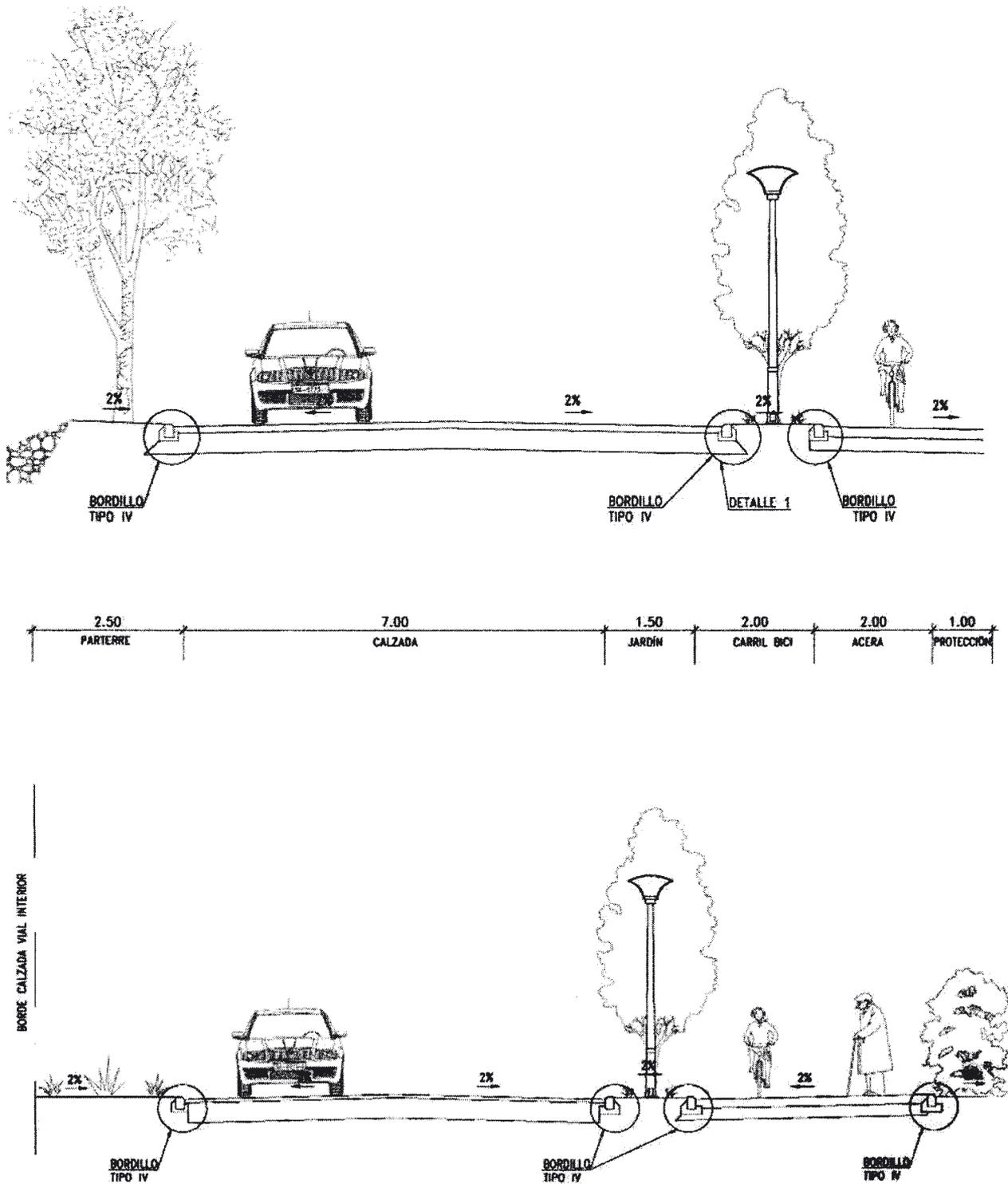
a) Red primaria.

Estará constituida por el vial de acceso desde la glorieta que se forma en la carretera de El Gordo a Berrocalejo hasta el canal de segregación de la isla y la vía interior perimetral. Este vial, que denominaremos Vial General, envolverá el campo de golf y distribuirá el tráfico a la siguiente red.

Se adoptará una velocidad de proyecto máxima de 40 km/h, con objeto de proporcionar accesibilidad suficiente sin alteraciones ni ruidos significativos.

En ambos viales se realizará una segregación del tráfico peatonal y bicicletas.

El vial de acceso a la isla tendrá una plataforma de 15 m. Se organizará mediante un carril por sentido de 3,5 m de ancho, con arcén de 0,5 m a ambos lados, mediana ajardinada de 1,5 m y carril bici y acera, de 2 m cada uno, para la margen derecha. En la margen izquierda tendrá una berma ajardinada de 1,5 m.



El vial general, contiguo al campo de golf, dispondrá de un ancho total desde la interface con el borde de la calzada del vial interior privado, de 16 m. Las diferentes partes de esta sección serán: un parterre ajardinado de separación de la zona privada de 2,5 m, una calzada de 7 m de un carril por sentido, con franja de aparcamiento con 245 plazas y mediana ajardinada de 1,5 m, y un conjunto de carril bici/acera de 2 m cada uno, terminando en la zona adyacente al campo de golf con una zona de protección de 1 m.

Todas las rotondas tendrán un mínimo de 25 m de diámetro como establece la normativa del Código Técnico de la Edificación en el Tomo de Protección Contra Incendios.

#### b) Paseo perimetral peatonal.

A lo largo de todo el perímetro de la isla se dispondrá de un camino peatonal, de 5 m de ancho, ajustado al terreno, con pendientes medias del 1%.

#### Trazado.

Las alineaciones en planta estarán formadas por elementos rectos y alineaciones curvas. Se obtendrá un trazado lo suficientemente sinuoso y variado para la consecución de la velocidad de diseño deseada. La geometría presentará radios mínimos de 30 m, pero se procurará, siempre que sea posible, alcanzar el radio mínimo de 50 m.

En el viario formado por las bancadas de la urbanización, la pendiente longitudinal máxima será de 3%, con un mínimo de 0,5%. En cuanto a los viales transversales existentes entre bancadas, la pendiente podrá alcanzar el 11%. En casos puntuales se podrá sobrepasar esta pendiente por motivos de la topografía del

lugar, y siempre de forma puntual. Para el acceso a la urbanización dentro de la isla, se limitará una pendiente máxima del 6%.

Los acuerdos verticales se ajustarán a los parámetros establecidos en normativa.

#### 3. Firmes y pavimentos.

a) Para la calzada del vial general, dado el escaso tráfico previsto, se realizará una sección de firme compuesta desde la rasante por 5 cm de MB y 35 cm de ZA (sección tipo 4211 de Norma 6.1-IC).

b) Para la calzada y aparcamiento de viales privados, se realizará una sección formada por adoquín de 8 cm sobre cama de arena sobre 15 cm de hormigón sobre capa de zahorra de 25 cm.

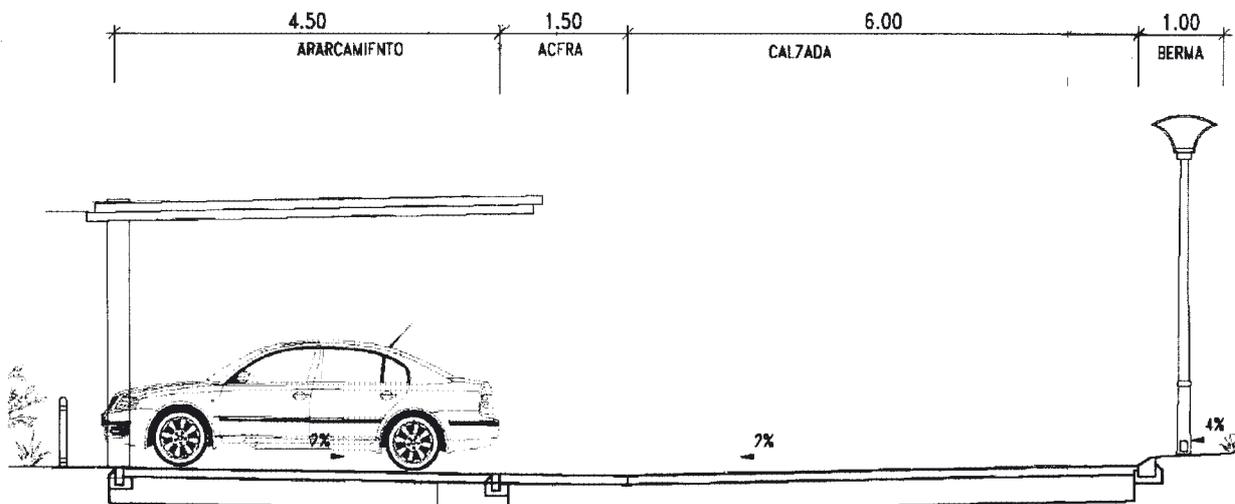
c) Para el carril bici y la acera, se adoptará la sección formada por 5 cm de MB terminada en un slurry coloreado, sobre 30 cm de zahorra artificial.

#### Anexo al artículo. Red secundaria de carácter privado.

Tendrá un uso mucho más restringido, puesto que sólo se empleará para el acceso a los inmuebles y con 30 km/h como velocidad de proyecto.

Presentará una sección con calzada de 6 m y doble sentido de circulación, aparcamiento de 4,5 m, y acera al mismo nivel de 1,5 m en el margen del aparcamiento, según establece la normativa de accesibilidad.

Todas las rotondas tendrán un mínimo de 25 m de diámetro como establece la normativa del Código Técnico de la Edificación en el Tomo de Protección Contra Incendios.



## Artículo 12. Tipologías de Edificación.

**PARCELAS DE TURISMO RESIDENCIAL, HOTELERA, GOLF, ASISTENCIAL, SANITARIA Y SERVICIOS**

<b>PARCELA</b>	<b>TIPOLOGÍA</b>
Parcela ZHHMS	Hotelera
Parcela ZHHG	Hotelera
Parcela ZHCC	Edificación aislada
Parcela ZHPT	Edificaciones plurifamiliares o adosadas
Parcela ZHPTRN	Edificación plurifamiliar
Parcela ZHPTRC	Edificación plurifamiliar
Parcela ZHPTRS	Edificación plurifamiliar
Parcela ZCS	Edificación aislada
Parcela ZCG1	Edificación aislada
Parcela ZCG2	Pabellón aislado
Parcela ZTRPN	Unifamiliares aislados o pareados
Parcela ZTRPS	Unifamiliares aislados o pareados
Parcela ZTRPC1	Unifamiliares aislados o pareados
Parcela ZTRPC2	Unifamiliares aislados o pareados
Parcela ZTRPE	Unifamiliares aislados
Parcela ZE	Edificación aislada

**PARCELAS DE DOTACIONES PUBLICAS, DEPORTIVO, SERVICIOS,  
APARCAMIENTOS PUBLICOS Y RED VIARIA**

PARCELA	TIPOLOGÍA
Parcela S1	Pabellón aislado
Parcela S2	Pabellón aislado
Parcela D	Pabellón aislado
Parcela EL1	Edificaciones complementarias
Parcela EL2	Edificaciones complementarias
Parcela A1	Aparcamientos públicos
Parcela A2	Aparcamientos públicos
Parcela V1	Viario público
Parcela V2	Viario público

**Artículo 13. Edificabilidad y Volumen.**

a) Cómputo de superficies construidas.

— Las definiciones de superficies útiles y construidas se ajustarán a lo establecido en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Junta de Extremadura, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

— La superficie bajo cubierta, en cámaras de aire o ventiladas e iluminadas con lucernarios o mansardas, computará únicamente si es de uso turístico residencial u hotelero, incluyendo usos vivideros. No computará si se destina a servicios técnicos complementarios de la edificación, tales como castilletes de escalera y ascensor, almacenes, instalaciones de lavado y plancha u otras propias del uso del inmueble.

— La superficie bajo la rasante de cada parcela, sea en sótano o en semisótano, marcada por estas ordenanzas, no computa, siempre

que se destine a uso exclusivo de instalaciones o servicios técnicos complementarios al servicio del uso de la edificación sin que sean espacios vivideros. A tal efecto se considera semisótano siempre que la cara superior del forjado esté a un máximo de 1 m por encima de la rasante de la parcela.

— Las superficies de patios, terrazas y porches no computarán como superficie construida en ningún caso.

b) Cómputo del volumen.

— No se establecen condiciones de volumen para cada uso o tipología, dada la variedad de éstos.

— La altura mínima, en todos los casos, se establece en 3 m (TRES METROS) medidos de suelo a suelo.

**Artículo 14. Usos en las diferentes parcelas.**

Las parcelas que integran el PIR tendrán los siguientes usos:

<b>PARCELA</b>	<b>USOS AUTORIZADOS</b>	<b>USOS PROHIBIDOS</b>
PARCELA ZHHMS	Hotelero, salud, clínico, asistencial y de servicios	Residencial
PARCELA ZHHG	Hotelero y servicios golf	Residencial
PARCELA ZHCC	Convenciones y comercial	Residencial
PARCELA ZHPT	Residencial para inmuebles turísticos residenciales	Cualquier otro
PARCELA ZHPTRN	Residencial para inmuebles turísticos residenciales	Cualquier otro
PARCELA ZHPTRC	Residencial para inmuebles turísticos residenciales	Cualquier otro
PARCELA ZHPTRS	Residencial para inmuebles turísticos residenciales	Cualquier otro
PARCELA ZCS	Hostelería y social	Cualquier otro
PARCELA ZCG1	Campo de Golf, instalaciones y Club	Cualquier otro
PARCELA ZCG2	Campo de Golf, instalaciones y mantenimiento	Cualquier otro
PARCELA ZTRPN	Residencial para inmuebles turísticos residenciales	Cualquier otro
PARCELA ZTRPS	Residencial para inmuebles turísticos residenciales	Cualquier otro
PARCELA ZTRPC1	Residencial para inmuebles turísticos residenciales	Cualquier otro

PARCELA ZTRPC2	Residencial para inmuebles turísticos residenciales	Cualquier otro
PARCELA ZTRPE	Residencial para inmuebles turísticos residenciales	Cualquier otro
PARCELA ZE	Equipamiento privado	Cualquier otro
PARCELA S1	Infraestructuras generales, mantenimiento de la entidad de conservación	Cualquier otro
PARCELA S2	Infraestructuras generales, centro para la ZEPA	Cualquier otro
PARCELA D	Deportivo de uso y dominio público	Cualquier otro
PARCELAS EL1 Y EL2	Espacios libres de uso y dominio público	Cualquier otro
PARCELA A1 Y A2	Aparcamientos públicos	Cualquier otro
PARCELAS V1 Y V2	Viarío Público	Cualquier otro

#### Artículo 15. Condiciones de habitabilidad e higiene.

Todos los edificios incluidos dentro del ámbito territorial del PIR cumplirán con lo establecido en el Decreto 195/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte de Extremadura.

#### Artículo 16. Condiciones de estética.

Todos los edificios incluidos dentro del ámbito territorial del PIR se deberán adaptar al medio natural en que está enclavado, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- Los edificios intentarán inspirarse en la arquitectura popular de Extremadura.
- Se utilizarán preferentemente materiales naturales, como madera, piedra, ladrillo, teja árabe y cal.
- Se restringirá al máximo la utilización de materiales exóticos.

#### CAPÍTULO IV

##### NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

#### Artículo 17. Parcela hotel medical spa (ZHHMS)

Localización: En los planos correspondientes y en la cota de rasante de la parcela 332 mts.

Capacidad: Nº de habitaciones mínimo, 70.

Alturas máximas autorizables: una planta sobre rasante y cuatro bajo rasante.

Edificaciones e instalaciones complementarias: Se autoriza en las zonas comunes la construcción de piscinas, bar-chiringuito y dotaciones complementarias.

Aparcamientos: Dotación mínima de plazas de aparcamientos en el interior de la parcela: Una plaza por habitación.

**Artículo 18. Parcela hotel golf (ZHHG).**

Localización: En los planos correspondientes y en la cota de rasante 334 mts.

Capacidad: N° de habitaciones mínimo: 80.

Alturas máximas autorizables: tres plantas sobre rasante y una bajo rasante.

Edificaciones e instalaciones complementarias: Se permite en las zonas comunes la construcción de piscinas, bar-chiringuito y dotaciones complementarias.

Aparcamientos: Dotación mínima de plazas de aparcamientos en el interior de la parcela: Una plaza por habitación.

**Artículo 19. Parcela de Centro de Convenciones, Comercial y Aparcamientos (ZHPCC).**

Localización: En los planos correspondientes y en la cota de rasante 335 mts.

Alturas máximas autorizables: Una planta sobre rasante y una planta bajo rasante.

Aparcamientos: Dotación mínima de plazas de aparcamientos en el interior de la parcela: 250 unidades. Estas plazas de aparcamiento serán de uso público.

**Artículo 20. Parcela “Pueblo Tradicional” (ZHPT).**

Localización: En los planos correspondientes y en la cota de rasante de la parcela, que es el terreno natural.

Capacidad: Número de unidades: 80.

Alturas máximas autorizables: Dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante.

Aparcamientos: Dotación mínima de plazas de aparcamientos en el interior de la parcela: 2 plazas/unidad.

La parcela se considerará indivisible, salvo en régimen de propiedad horizontal. La edificación de la parcela se podrá realizar por fases, estructurándose una única comunidad de propietarios en toda la parcela.

Todas las zonas comunes, incluso las de uso exclusivo privativo de la parcela, serán mantenidas por la comunidad de propietarios que obligatoriamente habrá de constituirse.

**Artículo 21. Parcelas de Inmuebles Turístico Residenciales (ZHPTRN), (ZHPTRS) y (ZHPTRC).**

Localización: En los planos correspondientes y en la cota de rasante de la parcela, que es la 330 mts.

Capacidad: Número de unidades residenciales: 210.

Alturas máximas autorizables: Una planta sobre rasante y tres plantas bajo rasante.

Aparcamientos: Dotación mínima de plazas en el interior de la parcela: 2 plazas/unidad turístico residencial.

Cada una de las parcelas se considerará indivisible, salvo en régimen de propiedad horizontal.

La edificación de cada una de las parcelas se podrá realizar por fases, estructurándose una única comunidad de propietarios por cada parcela.

Podrá crearse, a efectos de mejorar la gestión, una intercomunidad de las parcelas turístico residenciales.

Todas las zonas comunes serán mantenidas por la comunidad de propietarios que obligatoriamente habrá de constituirse.

Las características de las parcelas son:

Parcela	(ZHPTRN) Norte	(ZHPTRC)Centro	(ZHPTRS)Sur
Superficie Total	14.168 m <sup>2</sup> s	8.188 m <sup>2</sup> s	9.951 m <sup>2</sup> s
Edif. Total	7.450 m <sup>2</sup> t	5.700 m <sup>2</sup> t	6.850 m <sup>2</sup> t.
N° max unidades	78	60	72
Cota de rasante	330	330	330

Artículo 22. Parcela zona club social (ZCS).

Localización: En los planos correspondientes y en la cota de rasante de la parcela.

Alturas máximas autorizables: Una planta sobre rasante y una planta bajo rasante.

Aparcamientos: 1/100 m<sup>2</sup>.

Artículo 23. Zona del campo y club de golf (ZCG).

Alturas máximas autorizables Una planta sobre rasante y una planta bajo rasante.

Se permitirá una superficie edificable complementaria y proporcional a la dimensión del campo para elementos tales como depósitos de abono, casetas para infraestructuras o almacenes de maquinaria, que en ningún caso superará los 100 m<sup>2</sup>. Estos elementos se localizarán en zonas discretas y no afectarán al paisaje o perspectivas del campo de golf.

Aparcamientos: 1/100 m<sup>2</sup>.

Artículo 24. Parcelas de la zona de espacios libres (EL1 y EL2).

Localización: En los planos correspondientes y en la cota de rasante de sus parcelas, que es el terreno natural. Corresponden en su mayoría a zonas intermedias entre el terreno y la zona inundable del pantano.

Estas parcelas se considerarán de uso y dominio público.

Se realizarán plantaciones de especies arbóreas de sombra, adaptadas al medio y típicas de las zonas cercanas al agua dulce. Estas plantaciones se completarán con la ejecución de caminos y zonas estanciales y de paso, creando un efecto visual más acorde con el resto de las zonas de la isla. En las zonas de estancia se instalarán bancos y papeleras de madera formando áreas de descanso.

Los árboles irán en alineación con los caminos, situados cada cinco metros unos de los otros formando una hilera regular. Se plantarán las siguientes especies:

- Salix alba
- Quercus ilex
- Sorbus aria
- Pinus pinea
- Pinus halepensis
- Quercus suber
- Agnus glutinosa
- Populus alba

Igualmente se completará la vegetación con arbustos de las siguientes especies:

- Tamarix gallica o africana
- Salix caprea
- Lavandula stoechas
- Rosmarinus oficinales
- Salvia oficinales
- Spartium junceum
- Cistus ladanifer

El mantenimiento de estos espacios será llevado a cabo por la Entidad de Conservación.

Artículo 25. Parcela de la zona de uso deportivo (D).

Localización: En los planos correspondientes y en la cota de rasante de las parcelas, que es el terreno natural modificado para permitir el uso deportivo.

Ocupación máxima de la edificación: 10% de la parcela.

Constituye una dotación de uso y dominio público, si bien la conservación, el mantenimiento, la administración y el control de uso de la misma podrán ser concedidos a la Entidad de Conservación por la administración municipal competente, según lo establecido en el artículo 161 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo 26. Parcelas de aparcamientos público (A1 y A2).

Localización: En los planos correspondientes y en la cota de rasante de las parcelas, que es el terreno natural modificado para permitir el aparcamiento.

Constituye una dotación de uso y dominio público, si bien la conservación, el mantenimiento, la administración y el control de uso de la misma podrán ser concedidos a la Entidad de Conservación por la administración municipal competente, según lo establecido en el artículo 161 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo 27. Parcelas de la zona de servicios (S1 y S2).

Localización: En los planos correspondientes y en la cota de rasante de las parcelas, que es el terreno natural modificado para permitir el aparcamiento.

Constituye una dotación de uso y dominio público, si bien la conservación, el mantenimiento, la administración y el control de uso de la misma podrán ser concedidos a la Entidad de Conservación por la administración municipal competente, según lo establecido en el artículo 161 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo 28. Parcelas de la Zona Turístico Residencial.

La zona turístico residencial la componen las cinco parcelas siguientes:

PARCELA	ZTRPE (Este)	ZTRPN (Norte)	ZTRPC1 (Centro 1)	ZTRPC2 (Centro 2)	ZTRPS (Sur)
Superf. Total	10.290 m2s	80.970 m2s	125.126 m2s	81.182 m2s	140.921 m2s
Edif. Total	1.500 m2t	11.760 m2t	19.950 m2t	13.020 m2t	22.470 m2t
Nº Max. uds	5	52	90	60	103

Localización: En los planos correspondientes y en la cotas de rasante de las parcelas.

Unidad mínima: 600 m<sup>2</sup>. Se considerará una unidad la edificación y la zona común de uso exclusivo y privativo que la envuelve (jardín y plazas de aparcamientos).

Dentro de la zona común de uso exclusivo del inmueble turístico residencial se pueden construir piscinas para uso del mismo.

Separación a linderos: 5 m al lindero de fachada y 3 m a un lindero lateral como mínimo.

Ocupación máxima: 50% de la unidad.

Altura máxima autorizable: Una planta sobre y una bajo rasante de las calles interiores privadas definidas en el Proyecto de Urbanización del Proyecto de Interés Regional (Anexo 4).

No se permiten vuelos cerrado sobre los retranqueos obligatorios.

No se computarán como superficie construida los semisótanos, patios, terrazas o porches. Se considera semisótano si la altura sobre rasante del primer forjado está a menos de 1 m de altura.

Será autorizable el uso de pérgolas para el acceso a los inmuebles o cubrición de aparcamientos.

Aparcamientos: Número mínimo en el interior de las parcelas: 4 de uso privativo del inmueble turístico residencial anexo más 2 de uso comunitario del resto de inmuebles turístico residenciales. En total debe existir una dotación de 6 plazas de aparcamiento por cada inmueble turístico residencial.

La totalidad del suelo de cada una de las unidades definidas se considerará de carácter privado, incluidos los viales que se construyan en el interior de las parcelas.

Las parcelas serán indivisibles, salvo en régimen de propiedad horizontal. La edificación de cada una de las parcelas se podrá realizar por fases, estructurándose una única comunidad de propietarios por cada parcela. Podrá crearse, a efectos de mejorar la gestión, una intercomunidad de las parcelas turístico residenciales.

Todas las zonas comunes, incluso las de uso exclusivo privativo de cada una de las unidades (jardines que envuelven cada una de los inmuebles turísticos residenciales y 4 plazas de aparcamiento), serán mantenidas por la Comunidad de Propietarios que obligatoriamente habrá de constituirse.

#### Artículo 29. Parcela ZTRPE (Este).

Localización: En los planos correspondientes y en la cotas de rasante del terreno natural.

Normas específicas aplicables a esta parcela:

Superficie mínima de unidad: 1.500 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 20% de la unidad.

Edificabilidad máxima sobre rasante de cada unidad: 300 m<sup>2</sup>.

Número máximo de plantas: Una sobre rasante y otra bajo rasante.

Retranqueos mínimos: 5 m a todas sus alineaciones.

Aparcamientos: Número mínimo en el interior de las unidades: 4 de uso privativo del inmueble turístico residencial anexo más 2

de uso comunitario del resto de inmuebles turístico residenciales. En total debe existir una dotación de 6 plazas de aparcamiento por cada inmueble turístico residencial.

Artículo 30. Parcela zona equipamiento privado (ZE).

Localización: En los planos correspondientes y en la cota de rasante de la parcela.

Alturas máximas autorizables: Una planta sobre rasante.

Aparcamientos: 3 plazas.

#### CAPÍTULO V CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL PIR

Artículo 31. Entidad Urbanística de Conservación.

1. Al amparo de lo establecido en el artículo 161.1 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y al tratarse de una actuación urbanizadora autónoma de uso turístico, para el mantenimiento, administración, conservación y control de uso de las obras de urbanización que se ejecuten, se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación, cuyo ámbito de actuación será el sector objeto de Proyecto de Interés Regional.

2. La Entidad Urbanística de Conservación se constituirá a instancias de Marina Isla Valdecañas, S.A.

3. La Entidad Urbanística de Conservación se constituirá con carácter previo al otorgamiento de la primera licencia de ocupación, conforme a los Estatutos que se incluyen adjuntos a este PIR (Capítulo 10.3).

4. También será objeto de la Entidad de Conservación la gestión, mantenimiento, conservación y control de uso de bienes de titularidad pública que sean concedidos mediante título administrativo suficiente por parte de los ayuntamientos.

Artículo 32. Participación y cuotas.

1. Serán partícipes de la Entidad Urbanística de Conservación los adjudicatarios, adquirentes y en general poseedores por cualquier título de las parcelas lucrativas definidas en el Proyecto de Interés Regional.

2. Las parcelas sobre las que se realice un proceso de división horizontal, serán partícipes de la Entidad Urbanística de Conservación a través de la Comunidad de Propietarios que se forme para cada una de ellas, representada por su presidente.

3. Hasta tanto no se produzcan las primeras transmisiones de las parcelas, las participaciones correspondientes a las mismas, serán

asumidas a todos los efectos por Marina Isla Valdecañas, S.A. o por quien de ella traiga causa.

4. Las cuotas de participación en la Entidad Urbanística de Conservación, quedan fijadas por el Proyecto de Reparcelación que se formula en este PIR.

Artículo 33. Comienzo de la responsabilidad de las Entidades de Conservación.

La Entidad de Conservación se hará responsable, sin límite temporal, del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización de las distintas fases total o parcialmente, de manera simultánea a la recepción provisional de las mismas por Marina Isla Valdecañas, S.A., como responsable de la urbanización a los contratista/s.

#### CAPÍTULO VI ÁREAS DE SERVIDUMBRE Y PROTECCIONES

Artículo 34. Áreas sometidas a servidumbres: Zonas de afección del Dominio Público Hidráulico.

1. Todo el borde del pantano hasta su línea de máxima crecida, está protegido por una zona de servidumbre del dominio público hidráulico de cinco metros de ancho.

2. Existe una zona de policía del dominio público hidráulico de cien metros de ancho desde el límite del dominio público.

3. En ambos supuestos se estará a lo establecido en la normativa sectorial que le es de aplicación.

4. En todo caso serán de aplicación los condicionantes establecidos por la Confederación Hidrográfica del Tajo al Proyecto de Interés Regional, cuyo texto íntegro se adjunta a continuación.

“ESTA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO, en virtud de la competencia otorgada por el texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, (B.O.E. de 24 de julio de 2001), Real Decreto 927/1988, de 29 de julio (art. 33), Real Decreto 984/1989, de 28 de julio y de acuerdo con el artículo 127 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986; de 11 de abril, (B.O.E. del 30) y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, pone en su conocimiento que el desarrollo del Proyecto que se promueve se deberá tener en consideración los aspectos contemplados en el informe elaborado por este Organismo el 21 de octubre de 2005 y en concreto los siguientes condicionantes:

- Como criterio general a considerar es el de mantener el embalaje de la manera más natural posible.

— En ningún caso podrá el concesionario y/o titular de la autorización formular reclamación alguna ni solicitar indemnización si como consecuencia de la explotación del embalse o por cualquier otra causa las actuaciones se vieran afectadas y/o bajase la lámina de agua por debajo de la cota 290 m, no supeditándose su régimen de explotación a la utilización para otros usos que no sea el concesional.

— En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 7.7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

— Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos y en concreto la obra de acceso desde la carretera comarcal El Gordo-Berrocallejo hasta la Isla de Valdecañas deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.º del Reglamento antes citado, referenciado tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsible con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas. Igualmente se deberá incluir la delimitación de la línea de expropiación.

Igualmente requerirá la oportuna autorización de este Organismo la construcción de la base náutica mencionada, el dique previsto y la playa artificial que se pretende crear, para lo que se deberá aportar el proyecto descriptivo y justificativo de las obras a realizar.

El movimiento de tierras dentro del dominio público hidráulico deberá estar compensado, al objeto de no disminuir la capacidad del embalse.

El vial de acceso deberá ser de uso público para poder acceder a la zona y usos previstos para la zona de servidumbre, y su cota mínima será la 317,00 salvo que estudios en detalle de las actuaciones exijan una cota superior a la indicada.

La zona donde se pretende realizar la playa artificial no perderá el carácter de dominio y uso público, quedando sujeta al pago del canon a que hace referencia el art. 112 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo

1/2001, de 20 de julio. Previamente a la autorización de la misma se deberá aportar acreditación de que las aguas cumplen con las condiciones establecidas en el Real Decreto 734/1988, de 10 de julio, por el que se establecen normas de calidad de las aguas de baño. Se le informa en este sentido que, según establece el art. 6.1 y 6.2 del citado Real Decreto, la información mencionada puede obtenerla en la Dirección General de Salud Alimentaria y Protección de los Consumidores del Ministerio de Sanidad y Consumo, por parte de la Administración del Estado, y en las Unidades de las Administraciones Públicas de las Comunidades Autónomas que cada una de ellas designe.

— Requerirán autorización administrativa previa los siguientes usos comunes especiales:

a) La navegación y flotación.

b) El establecimiento de barcas de paso y sus embarcaderos.

c) Cualquier otro uso, no incluido en el concepto de usos comunes generales, que no excluya la utilización del recurso por terceros.

— Las autorizaciones para utilizar con fines de navegación las aguas del embalse y de las corrientes naturales que lo alimentan serán otorgadas por el Organismo de cuenca. A los efectos del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, toda embarcación que navegue por las aguas continentales de una cuenca hidrográfica, con la excepción de aquellas que puedan ser consideradas por su tamaño o características como complementarias del baño, deberá ir provista de matrícula normalizada.

Los beneficiarios de las autorizaciones para navegar estarán obligados al cumplimiento de los condicionantes contemplados en los artículos 55 y siguientes del Reglamento mencionado.

— Para obtener autorización para barcas de paso, incluidos sus embarcaderos, el interesado deberá presentar la oportuna solicitud ante el Organismo de cuenca acompañada de la documentación establecida en el artículo 69 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En concreto para la construcción del embarcadero previsto se deberá disponer de la autorización previa para su instalación, que se tramitará de acuerdo con lo contemplado en el artículo 63 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

— Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y, en concreto, las actuaciones previstas en las márgenes del embalse deberá contar con la

preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

Particularmente para el caso de la actuación prevista en cuanto se desarrolla en zona de policía, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía y la zona de expropiación del embalse, así como analizar la incidencia de las obras respecto a las avenidas extraordinarias previsible y en relación con las máximas cotas de agua del embalse de Valdecañas y la línea correspondiente de expropiación del mismo, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas.

— Los alcantarillados han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsible en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adaptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio Público Hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante vertida al medio receptor el factor de dilución será de 1:10.

— En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el art. 6 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 (B.O.E. de 24 de julio de 2001), de 20 de julio y en el art. 7 del mencionado Reglamento.

— Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización de este Organismo y para el caso concreto de las actividades que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el art. 260.2. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas Residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

— Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

En concreto requerirán tener la oportuna concesión y/o autorización del Organismo de cuenca las tomas de aguas para riego y para el abastecimiento, así como para el riego del campo del golf previsto.

El desarrollo del proyecto queda condicionado a la obtención de las correspondientes concesiones de agua, tanto de agua potable para el abastecimiento como de agua para el riego. La tramitación de los expedientes concesionales se realizará de acuerdo con lo contemplado en el artículo 104 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aportando el proyecto suscrito por técnico competente en el que se determinarán las obras e instalaciones necesarias y en el que se justificarán las necesidades de aguas, caudales y volúmenes a suministrar en función de los usos previstos. Para el caso concreto de 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 aprovechamientos existentes. El otorgamiento de las concesiones queda supeditado a la compatibilidad de la petición con el Plan Hidrológico de la cuenca.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo, 1/2001, de 20 de julio (B.O.E. de 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

— Queda prohibido acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.

— Para la evaluación de los efectos ambientales a que hace referencia el art. 98 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo, 1/2001, de 20 de julio, se atenderá a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental modificado por

Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y su tramitación se realizará de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental”.

#### Artículo 35. Áreas sometidas a protección.

##### 1. Protección del Paisaje.

a) En todo el ámbito del PIR y durante su ejecución, se procurará mantener los árboles de especies autóctonas de la zona. En los casos en que ello no sea posible, se intentará su trasplante dentro de la delimitación y, en su defecto, se replantarán diez árboles por cada uno suprimido, igualmente de especies autóctonas.

b) Se tendrá en cuenta la visión lejana de la Isla de Valdecañas, plantando arbolado en las parcelas para turismo residencial con objeto de fundirlas con el paisaje.

c) En todos los taludes de los muros de contención se plantará vegetación, tanto en el plano horizontal como en el vertical, con objeto de fundirlos visualmente con el entorno verde.

##### 2. Medidas de protección de la vegetación.

a) No existen áreas específicas de protección de la vegetación, debido a la masiva plantación de eucaliptos, aunque se mantendrán los ejemplares de vegetación autóctona que se encuentren en mejores condiciones naturales, sanitarias y biológicas.

b) Como medida compensatoria del impacto sobre la vegetación, se destinará un espacio dentro del propio complejo, donde se reproduzcan ejemplares de la flora autóctona extremeña.

c) La entidad promotora del PIR adquirirá una parcela de olivar abandonado, en el Cerro del Sierro, término municipal de Almaraz, con el propósito de proteger y conservar la orquídea *Ophrys apifera* variedad *almaracensis*, especie autóctona y recogida en el Catálogo Regional de Especies Protegidas. Esta parcela, se escogerá de acuerdo con la Consejería correspondiente de la Junta de Extremadura y, una vez adquirida, será gestionada por la Administración Pública Extremeña.

##### 3. Áreas de protección del medio acuático.

a) En el Estudio de Impacto Ambiental del PIR se recogen las limitaciones de uso del medio acuático como medida de protección de las zonas más sensibles desde el punto de vista medioambiental.

b) En el supuesto de la declaración oficial de Zona de Especial Protección para Aves (ZEPA) del Embalse de Valdecañas, la Entidad promotora colaborará en la financiación de la redacción del Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) de la misma mediante acuerdo con el departamento correspondiente del Gobierno de Extremadura. Según la Ley 8/1998, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura, en dicho PRUG ha de recogerse el establecimiento de normas, directrices, criterios generales y sectoriales para la gestión y uso de la ZEPA y, las especificaciones para la elaboración de los programas que desarrollen los objetivos concretos de la misma, particularmente en lo referido a la protección, conservación y restauración.

c) Con el fin de dar a conocer los valores naturales de la ZEPA Embalse de Valdecañas, y educar a los usuarios del Complejo Turístico, de salud, paisajístico y de servicios de ocio en el respeto a la Naturaleza con carácter general, y en particular al entorno que les rodea, la entidad promotora del PIR se construirá un Centro de Interpretación de la Propia ZEPA en la denominada Isla 3.

##### 4. Declaración de Impacto ambiental.

Además de los condicionantes ambientales incluidos en el Proyecto y en el estudio de Impacto Ambiental, deberán adoptarse las condiciones de carácter general, las medidas protectoras, correctoras y complementarias, incluidas en la declaración de Impacto Ambiental que declara ambientalmente compatible y viable el Proyecto de Interés Regional y que se transcriben como complemento a las presentes ordenanzas.

##### 5. Protección y cautelas arqueológicas de los Yacimientos “Cerro de la Monja”.

Se deberá realizar una prospección arqueológica intensiva en la zona de afección del Yacimiento denominado Cerro de la Monja de la Carta Arqueológica de Extremadura, a efectos de su delimitación y caracterización de los yacimientos, debiéndose ajustar las referidas actividades a lo establecido al respecto en el Título III de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y en el Decreto 93/1997, Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura.

#### CAPÍTULO VII

#### CARGAS URBANÍSTICAS

##### Artículo 36. Carga urbanística de la Parcela “Pueblo Tradicional” (ZHPT).

Carga urbanística:

En garantía de la ejecución de los dos hoteles de la Zona Hotelera, esta parcela queda sometida, por planeamiento urbanístico, a

la siguiente carga urbanística inscribible en el Registro de la propiedad y que deberá constar en el proyecto de reparcelación:

“Queda condicionado el otorgamiento de la licencia de primera ocupación de todos los inmuebles que se construyan en esta parcela a que se hayan expedido por los técnicos directores de las obras de construcción de los hoteles de las parcelas ZHMS (Zona Hotelera Hotel Medical Spa) y ZHG (Zona Hotelera Hotel Golf), del proyecto de interés regional “Complejo Turístico, de Salud, paisajístico y de servicios de ocio Marina Isla Valdecañas, los certificados de fin de obra de los mismos, visados por el colegio de arquitectos”.

Esta condición se hará constar en el Registro de la Propiedad para especial constancia ante terceros.

El promotor de las construcciones que se realicen sobre esta parcela queda obligado, expresamente, a comunicar e incluir tal garantía en los contratos privados y públicos de compraventa.

Artículo 37. Carga urbanística de las Parcelas Inmuebles turístico residenciales (ZHPTRN), (ZHPTRS) y (ZHPTRC).

Carga urbanística:

En garantía de la ejecución de los dos hoteles de la Zona Hotelera, estas parcelas y las subparcelas en que se divida queda sometida, por planeamiento urbanístico, a la siguiente carga urbanística inscribible en el Registro de la propiedad y que deberá constar en el proyecto de reparcelación:

“Queda condicionado el otorgamiento de la licencia de primera ocupación de todos los inmuebles que se construyan en esta parcela a que se hayan expedido por los técnicos directores de las obras de construcción de los hoteles de las parcelas ZHMS (Zona Hotelera Hotel Medical Spa) y ZHG (Zona Hotelera Hotel Golf), del proyecto de interés regional “Complejo Turístico, de Salud, paisajístico y de servicios de ocio Marina Isla Valdecañas, los certificados de fin de obra de los mismos, visados por el colegio de arquitectos”.

Esta condición se hará constar en el Registro de la Propiedad para especial constancia ante terceros.

El promotor de las construcciones que se realicen sobre estas parcelas queda obligado, expresamente, a comunicar e incluir tal garantía en los contratos privados y públicos de compraventa.

Declaración de Impacto Ambiental: complemento a las ordenanzas.

En orden a la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales, el proyecto “Construcción de Complejo turístico,

de salud, paisajístico y de servicios Marina Isla de Valdecañas” resulta ambientalmente compatible y viable al determinarse que no producirá efectos significativos adversos y considerar que no causará perjuicio a la integridad de la Red Natura 2000, siempre que se realice conforme a las condiciones y a las medidas preventivas, correctoras y complementarias que figuran en el estudio de impacto ambiental, en el informe de afección a los valores ambientales de la ZEPA y en la presente declaración.

I. Condiciones de carácter general:

1. Serán de aplicación todas las medidas correctoras propuestas en este condicionado ambiental y las incluidas en la documentación presentada, mientras no sean contradictorias con las primeras.

2. El condicionado de la presente Declaración de impacto ambiental tendrá, con carácter general, un periodo de validez de tres años, de forma que si en dicho plazo no se hubieran iniciado efectivamente las obras, el promotor quedará obligado a comunicarlo a la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura para que en el plazo de dos meses valore la necesidad de establecer nuevas medidas preventivas y correctoras o iniciar un nuevo procedimiento de evaluación de impacto ambiental si las circunstancias del medio hubieran variado significativamente.

3. Cualquier modificación sustancial del proyecto original deberá ser informada favorablemente por la Dirección General de Medio Ambiente. Como modificación también se entiende la inclusión de nuevas actuaciones o la suspensión de alguna de las propuestas.

4. Si como resultado de la aplicación de las medidas protectoras y correctoras incluidas en la presente Declaración de impacto ambiental fuera necesario realizar alguna modificación sobre el proyecto presentado se considerará que esta modificación no es sustancial.

5. Deberá aplicarse toda la normativa relativa a ruidos y a residuos tanto en la fase de construcción como en la de explotación.

6. Tanto durante la fase de construcción como de explotación se tomarán las medidas necesarias para disminuir hasta niveles aceptables la contaminación lumínica producida por la actividad sobre el embalse.

II. Medidas Protectoras y Correctoras.

a. Fase de construcción.

Para corregir los impactos ambientales producidos sobre la flora y la fauna durante la fase de construcción se aplicarán las siguientes medidas correctoras:

1. Con el fin de disminuir las molestias que pueden ocasionar las obras en la fase de construcción al dormitorio de grullas situado en la zona norte del embalse y durante el tiempo en que estén presentes, los trabajos comenzarán, como muy pronto media hora después de que las grullas hayan abandonado el dormitorio, y terminarán, como muy tarde, media hora antes de que vuelvan.

2. Con el fin de disminuir el efecto negativo sobre la reproducción de la fauna presente, los desbroces y cortas en la isla grande no se iniciarán durante los meses de marzo a junio.

3. Para evitar las molestias que pueden originar el ruido y el polvo sobre la fauna se tendrá especial cuidado en el control periódico de la maquinaria, sobre todo en cuanto al sistema silenciador del escape y de los mecanismos de rodadura para minimizar los ruidos; y en el riego de las superficies afectadas por las obras y los caminos de acceso.

4. Los trabajos de desbroces, cortas y movimientos de tierras así como cualquier otro que pudiera suponer fuerte profusión de luces y emisión de ruidos, se llevarán a cabo en horario diurno.

5. Sólo se eliminará la vegetación natural estrictamente necesaria para la ejecución de las obras. En todo caso, se mantendrá las masas de vegetación mediterránea arbustiva y arbórea existentes en el extremo sur oriental de la isla y próximos a la orilla del embalse en las zonas de fuertes pendientes en el extremo sur oriental de la isla. Con la finalidad de no afectar a más terreno del previsto durante el desarrollo de las obras se señalarán las zonas que no vayan a verse afectadas.

6. No se procederá a dismantelar la cubierta vegetal hasta el momento que sea imprescindible para poder ejecutar las diversas actuaciones proyectadas. Aprovechando la vegetación leñosa existente se mantendrá una pantalla vegetal periférica que rodee las obras durante la fase de construcción.

7. Se conservarán, siempre que sea posible los pies de encina, pino, enebro y ciprés más desarrollados y en buen estado vegetativo.

8. La vegetación natural a cortar deberá ser marcada antes de proceder a su tala pudiendo decidir la Dirección General de Medio Ambiente la conveniencia de ser trasplantados, especialmente en el caso de encinas y enebros. En todo caso se recuerda que para la zona de arbolado deberá solicitar autorización al Servicio Forestal, Caza y Pesca.

9. En las tareas de restauración y jardinería se potenciará el empleo de especies autóctonas o cultivadas tradicionalmente.

Para corregir los impactos ambientales producidos sobre el suelo, la atmósfera y el agua durante la fase de construcción se aplicarán las siguientes medidas correctoras:

10. Se planificarán al máximo los movimientos de tierra (explanaciones, desmontes, etc.) con el fin de reducir al máximo las superficies de suelo alteradas y las consiguientes actuaciones de restauración posterior.

11. La tierra vegetal resultante de las excavaciones y movimientos de tierra se almacenará formando caballones de 1,5 m de altura máxima. Se tomarán las medidas necesarias para mantener su potencial edáfico hasta su utilización en las tareas de restauración posteriores.

12. Se procederá a la necesaria humectación del terreno para evitar la emisión de polvo a la atmósfera, consecuencia de los movimientos de tierra y la circulación de vehículos por los viales de servicios de las obras. La maquinaria no superará los 40 km/hora con el fin de disminuir los niveles sonoros y pulvígenos emitidos a la atmósfera.

13. Se adoptarán todas las medidas necesarias para evitar afecciones negativas a la aguas, tanto superficiales como subterráneas. Se evitarán los vertidos de sustancias contaminantes.

14. El mantenimiento de la maquinaria, se efectuará en un lugar adecuado para ello, que incorpore sistemas de seguridad para el caso de vertidos accidentales.

15. Se adoptarán las medidas necesarias durante las obras para evitar procesos erosivos y arrastres de sedimentos hasta el embalse.

16. Con el fin de evitar el incremento de turbidez de las aguas se extremará el control de los aportes de elementos finos procedentes de las obras y se evitarán los movimientos de la maquinaria en las zonas inundadas. Para lo primero, se instalarán dispositivos que intercepten la salida de esta agua, con objeto de sedimentar todos los elementos finos en suspensión (balsa de decantación y/o barreras de sedimentos); y para lo segundo, se construirán las instalaciones provisionales que sean necesarias.

b. Fase de explotación.

Para corregir los impactos ambientales producidos sobre la fauna por la navegación durante la fase de explotación se aplicarán las siguientes medidas correctoras:

1. Para evitar los posibles impactos debido a la navegación solo se podrá realizar dicha actividad en las zonas y fechas autorizadas. Se establecerá un Plan de Navegación que determinará zonas y períodos de exclusión de navegación, estableciendo, la siguiente zonificación: zonas de exclusión durante todo el año; zonas autorizadas todo el año; y zonas de exclusión entre el 1 de enero y el 31 de julio. El Plan podrá establecer limitaciones de otro tipo como las características de las embarcaciones o el horario autorizable. Tal como figura en el proyecto, el embarcadero irá en la cara sur de la isla.

2. Como primera zonificación se considera válida la propuesta en el Informe de Afección a la ZEPA de Valdecañas que establece las siguientes zonas, recogidas en el plano n.º 6 del citado documento:

— Zonas de exclusión durante todo el año.

Incluye los cantiles fluviales propios de las zonas encajonadas del río Tajo y toda la masa de agua situada al norte de la Isla en la que se desarrolla el proyecto.

— Zonas de exclusión entre el 1 de enero y el 31 de julio.

Aproximadamente, la mitad occidental del Embalse.

— Zonas permitidas todo el año.

El resto del Embalse.

3. La Dirección General de Medio Ambiente podrá modificar las zonas, fechas y condiciones de navegación.

4. La zonificación supondrá el establecimiento, por parte del promotor, de barreras físicas en las zonas de exclusión permanente y de boyas perfectamente visibles en las zonas de exclusión temporal, que definan las zonas navegables en cada momento.

5. Se procederá a la divulgación y control de la correcta ejecución del Plan de Navegación. Su conocimiento por parte de los usuarios será previo a la práctica de la navegación.

Otras medidas correctoras a aplicar durante la fase de funcionamiento serán:

6. Respecto a la línea eléctrica de suministro hasta el Centro de Transformación que se sitúa en el término municipal de El Gordo se consideran válidas las tres alternativas planteadas

siendo preferible la opción de la línea enterrada. En el caso de ser aérea se adoptarán las condiciones establecidas en el Decreto 47/2004, de 20 de abril, por el que se dictan Normas de Carácter Técnico de Adecuación de las Líneas Eléctricas para la Protección del Medio Ambiente en Extremadura (D.O.E. n.º 48. de 27 de abril de 2004), de cara a evitar fundamentalmente, la electrocución (art. 3) y el choque (art. 4) de la avifauna. Se tendrán también en cuenta las medidas generales para evitar las plataformas nidificantes no deseadas en las torretas (art. 5) o para disminuir el impacto paisajístico (art. 6). Se señalará el tendido aéreo mediante la colocación de tres espirales de color naranja por vano, situadas equidistantemente cada una en un cable. Durante la fase de funcionamiento se velará porque las señalizaciones y las condiciones técnicas de la línea estén en perfecto estado.

7. Se procederá a la instalación y mantenimiento de pantallas vegetales perimetrales a las instalaciones del complejo. Igualmente, se deberá mantener la jardinería y los bosquetes de especies autóctona.

8. Se tomarán las medidas necesarias para disminuir la afección a la calidad del agua del embalse de Valdecañas entre ellas instalación de una planta depuradora que trate las aguas residuales no sólo del Complejo Turístico sino también de los cascos urbanos de El Gordo y de Berrocalejo; separación de las redes de saneamiento y de recogida de pluviales; empleo de fertilizantes de liberación lenta tanto para el campo de golf, como para las zonas ajardinadas; correcta utilización de productos fitosanitarios dentro de los principios de la lucha integrada; o mantenimiento de las embarcaciones en dique seco para evitar vertidos accidentales.

9. Se realizará un correcto mantenimiento de las instalaciones de abastecimiento y depuración de agua.

10. Se evitará por todos los medios la introducción y liberación de especies de fauna alóctonas o domésticas y en particular de anátidas y especies piscícolas al embalse.

### III. Plan de vigilancia ambiental.

1. Se desarrollará un Plan de Vigilancia Ambiental con el fin de garantizar el cumplimiento de las condiciones incluidas en la Declaración de Impacto Ambiental, en el estudio de impacto ambiental y en el informe de afección. También tendrá como finalidad observar la evolución de las variables ambientales en el perímetro la zona de actuación y en su entorno, especialmente en la ZEPA "Embalse de Valdecañas".

2. Durante la Fase de Construcción se presentarán Informes sobre el desarrollo de las obras cada dos meses y, en todo caso, al finalizar las obras. Los informes incluirán el seguimiento de las medidas correctoras a aplicar en la fase de construcción.

3. Durante la Fase de Explotación se presentarán informes trimestrales durante el primer año posterior a la finalización de las obras, semestrales durante el segundo y tercer año y anuales a partir del cuarto año. El Plan de Vigilancia se centrará, especialmente, en las posibles molestias a las aves. Los informes incluirán el seguimiento de las medidas correctoras a aplicar en la fase de funcionamiento. En todo caso, incluirán el seguimiento de las principales poblaciones de aves presentes en la ZEPA “Embalse de Valdecañas”; igualmente durante los tres primeros años se incluirán en el informe apartados específicos del seguimiento de las medidas aplicadas en relación con la línea eléctrica, la calidad del agua, la contaminación lumínica y el ruido. En todo caso se atenderá a las prescripciones que establezca la Dirección General de Medio Ambiente en cuanto al contenido, alcance y metodología del Plan de Vigilancia Ambiental y los informes que deben presentarse.

4. En función de los resultados del seguimiento ambiental de las actividades, se podrán adoptar medidas correctoras adicionales, incluido el cambio en el régimen de limitaciones para la navegación.

#### IV. Medidas complementarias.

Como medidas compensatorias de los impactos ambientales originados por el proyecto, y conforme a lo contemplado en el Estudio de Impacto Ambiental y en el informe de Afección presentados por el promotor, se llevarán a cabo, siempre con la supervisión de la Dirección General de Medio Ambiente, las siguientes medidas:

1. La estación depuradora de aguas residuales urbanas estará dimensionada para incorporar su proceso el tratamiento de las aguas residuales de los municipios de Berrocalejo y El Gordo.

2. Las edificaciones presentarán huecos y aleros de cara a permitir el anidamiento de especies de fauna como; el cernicalo, avión, golondrina, cigüeña, murciélagos, etc. De igual manera se instalarán nidales, plataformas para la cigüeña blanca, huecos en las tejas, ...

3. El promotor colaborará en la financiación de la redacción del Plan de Gestión de la ZEPA “Embalse de Valdecañas”.

4. Se construirá un Centro de interpretación de la ZEPA del Embalse de Valdecañas con objeto de dar a conocer los valores ambientales y educar a los usuarios del Complejo Turístico.

5. Establecer una campaña de publicidad sobre los valores del embalse entre los ganaderos, cazadores, pescadores y la población en general, con objeto de atenuar los impactos que la falta de conocimiento de estos valores les generan.

6. Adquirir una parcela en los acebuchales de la Sierra Caliza de Almaraz (Cáceres), en el límite sur del área de trabajo, estableciendo una reserva botánica, dado sus excepcionales valores florísticos.

7. Destinar un espacio dentro del propio complejo a la reproducción de la flora autóctona extremeña.

#### V. Condiciones complementarias.

1. Deberá cumplirse lo establecido en la Ley 5/2004, de 24 de junio, de prevención y lucha contra incendios forestales en Extremadura y el Decreto 86/2006, de 2 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de Extremadura (PREIFEX). Se cumplirá con las prescripciones que establezca el Plan INFOEX.

2. En el caso de que se afecte a alguna vía pecuaria se cumplirá con lo establecido en el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, de Vías Pecuarias.

3. En cuanto a las posibles afecciones al patrimonio histórico-artístico o arqueológico, se estará a lo dispuesto en la legislación específica al respecto, principalmente: la Ley 2/1999, de 20 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural; el Decreto 93/1997, de 1 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura; y el Decreto 127/2001, de 25 de julio, por el que se regula el porcentaje cultural destinado a obras de conservación y acrecentamiento del patrimonio histórico y cultural de Extremadura. Además, se cumplirá todo lo que establezca al respecto la Consejería de Cultura como órgano competente en la materia.

4. El proyecto deberá contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo en los aspectos que sea necesario como en el abastecimiento, vertidos, navegabilidad y ocupación de zonas de dominio público y policía. Corresponderá a la Confederación Hidrográfica del Tajo la determinación de la compatibilidad del proyecto con otros aprovechamientos autorizados.