

Nov 2021



arquitectura  
a granel

info@agranel.org  
Ctra. Iryda nº26  
Campohermoso

www.agranel.org  
Calle Minero nº8  
Almería

Arquitectas:  
Mónica Ramírez Martín  
Almudena Mateo Sagasta Dávila

## [ PROYECTO BÁSICO DE ALBERGUE TURISTICO ECOLÓGICO ]

MIJARES (AVILA) Polígono 12. Parcelas 715,716,717,429 y 431

PROMOTORES : VERONICA SANCHEZ GONZALEZ  
ALEJANDRO SALVATORE BENITO  
FELISA BENITO MATEO



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

## **ÍNDICE GENERAL**

**MEMORIAS Y DOCUMENTOS BÁSICOS**

**ANEXO: DOCUMENTO DE COMPROMISO**

**RESUMEN DE PRESUPUESTO**

**PLAN DE GESTION DE RESIDUOS**

**ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD**

**NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO**

**PLANOS**

Proyecto Básico de Albergue Turístico Ecológico en Mijares.



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

## INDICE DE MEMORIA Y DOCUMENTOS BÁSICOS

Proyecto Básico de Albergue Turístico Ecológico en Mijares.



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA .....</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1. AGENTES.....   | 1         |
| 1.2. OBJETO DE ESTE PROYECTO. ....  | 1         |
| 1.3. ANTECEDENTES .....   | 1         |
| 1.4. EMPLAZAMIENTO, ENTORNO FÍSICO Y SITUACION CATASTRAL Y REGISTRAL DE LAS FINCAS. ....                              | 2         |
| 1.5. DESCRIPCION DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES DEL PROYECTO. ....                       | 4         |
| 1.6. JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.....   | 11        |
| 1.7. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD.....   | 14        |
| 1.8. FUNDAMENTOS DE INTERÉS PÚBLICO PARA EL USO DE ALBERGUE TURÍSTICO .....   | 16        |
| 1.9. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE TURISMO.....  | 19        |
| 1.10. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA AMBIENTAL .....   | 22        |
| <b>2. MEMORIA CONSTRUCTIVA .....</b>  | <b>25</b> |
| 2.1. DESMONTAJES DE LAS CUBIERTAS EXISTENTES .....  | 25        |
| 2.2. SISTEMA ESTRUCTURAL .....  | 25        |
| 2.3. SISTEMA ENVOLVENTE.....  | 25        |
| 2.4. SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN.....  | 26        |
| 2.5. SISTEMA DE ACABADOS .....  | 26        |
| 2.6. SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO e INSTALACIONES.....  | 27        |
| <b>3. MEMORIA DE INSTALACIONES .....</b>  | <b>28</b> |
| 3.1. MEMORIA DE FONTANERÍA.....   | 28        |
| 3.2. MEMORIA DE SANEAMIENTO .....   | 29        |
| 3.3. MEMORIA DE ELECTRICIDAD .....  | 37        |
| 3.4. MEMORIA DE CLIMATIZACIÓN Y ACS .....   | 40        |
| <b>4. JUSTIFICACIÓN DEL DB DE SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD DEL CODIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN .....</b> | <b>43</b> |
| 4.1. SUA9. ACCESIBILIDAD .....  | 43        |
| <b>5. JUSTIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.....</b>                        | <b>46</b> |
| 5.1. APARCAMIENTOS.....   | 46        |
| 5.2. ACCESO AL INTERIOR.....  | 46        |
| 5.3. ITINERARIO HORIZONTAL ACCESIBLE.....   | 46        |
| 5.4. ASEOS, BAÑOS Y DUCHAS .....  | 47        |
| <b>6. JUSTIFICACIÓN DEL DB DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS .....</b>   | <b>48</b> |



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

### 1.1. AGENTES

|                                   |                               |        |                 |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------|-----------------|
| Promotores:                       | Verónica Sánchez González     | NIF: f | Domicilio:      |
|                                   | Alejandro Salvatore Benito    | NIF:   | Domicilio:      |
|                                   | Felsa Benito Mateo            | NIF:   | Domicilio:      |
| Arquitectas y Directoras de obra: | Almudena Mateo-Sagasta Dávila |        | Nº colegiada:   |
|                                   | Domicilio fiscal:             |        |                 |
|                                   | Tel:                          |        |                 |
|                                   | Participación: f              |        |                 |
|                                   | Mónica Ramírez Martín         |        | Nº colegiada:   |
|                                   | Domicilio fiscal:             |        |                 |
|                                   | Tel:                          |        |                 |
|                                   | Participación:                |        |                 |
| Colaborador : Consultor.          | Héctor Florez Carrizo         |        | Nº colegiado: 7 |

### 1.2. OBJETO DE ESTE PROYECTO.

Se realiza este proyecto básico para solicitar el cambio de uso y la licencia de construcción de un Albergue Turístico Ecológico en el término municipal de Mijares (Ávila), mediante la rehabilitación y ampliación de un Conjunto de cuatro edificaciones adosadas existentes.

### 1.3. ANTECEDENTES

En febrero de 2.020 se solicita y concede licencia para sustitución de cubierta en pajar y portal en la parcela 716 del polígono 12.

En junio de 2021, el ayuntamiento de Mijares notifica que las obras en ejecución exceden las de la licencia concedida, por lo que procede a la paralización de las obras y exige la presentación de un proyecto de legalización en el caso de que se mantenga el uso actual o a tramitar un expediente nuevo en el caso de que se pretenda un uso distinto.

Posteriormente, se recibe el encargo de redactar un proyecto que justifique el cumplimiento normativo de las obras realizadas, así como la rehabilitación de un conjunto de CUATRO construcciones tradicionales existentes, ampliando su volumen edificado con técnicas tradicionales de bioconstrucción, y dotándolas de los servicios necesarios de agua, energía y saneamiento, de manera autosuficiente y respetuosa con el medio ambiente.

En lugar de realizar un proyecto de obra mayor solamente para esa construcción y con el uso actual, se realiza este proyecto, donde se recogen dichas actuaciones, solicitando a su vez el cambio de uso de esta y de las construcciones anejas, y justificando su adecuación a la normativa urbanística con el nuevo uso al que se van a destinar: Albergue turístico Ecológico.

El emplazamiento donde se ubica el proyecto está dentro de un Espacio Protegido por la Red Natura 2000. Se trata de la ZEPA- ES0000184-Valle del Tietar, hábitat de especies de interés comunitario (aves). Se aprovechará esta circunstancia doblemente: por un lado atendiendo al interés turístico que el turismo ornitológico despierta, y por otro mejorando el hábitat de estas especies como se describe es el presente proyecto.

Se acompaña a este proyecto de Estudio de Impacto Ambiental donde se valoran las afectaciones de la actividad propuesta al medio en que se emplaza.



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

## 1.4. EMPLAZAMIENTO, ENTORNO FÍSICO Y SITUACION CATASTRAL Y REGISTRAL DE LAS FINCAS.

El ámbito de la actuación propuesta se encuentra en el municipio de Mijares, unos 5 kilómetros al sur de la población, próxima a la intersección entre la carretera C-501 y la AV-P-705.



El emplazamiento se encuentra en un entorno agrícola en el que se encuentran varios conjuntos de construcciones destinadas a ese uso, agrupadas mediante adosamiento, y caracterizadas por presentar una sola planta con un cercado de piedra y cubierta de teja a dos aguas.

La actuación comprende 5 parcelas distintas, con una superficie total de 11.062m<sup>2</sup>, y que una vez autorizado el uso se procederá a agrupar.

La situación catastral actual no refleja la real, puesto que no constan las construcciones existentes, que corresponden con áreas improductivas en las parcelas según el catastro, y tampoco las delimitaciones de las parcelas son correctas, puesto que los lindes no corresponden con los de las construcciones.

Se ha realizado un levantamiento topográfico de las parcelas y construcciones, que se reflejan en el siguiente cuadro, junto a los datos catastrales de las parcelas:

| Datos catastrales |         |                      |            |                           | Medición         |                              |
|-------------------|---------|----------------------|------------|---------------------------|------------------|------------------------------|
| polígono          | parcela | parcelas catastrales | superficie | improductivo (construido) | superficie suelo | superficie ocupada existente |
| 12                | 429     | 05127A012004290000RD | 8.076      | 49                        | 7.993            | 79                           |
| 12                | 715     | 05127A012007150000RK | 199        | 35                        | 243              | 114                          |
| 12                | 716     | 05127A012007160000RR | 261        | 46                        | 314              | 154                          |
| 12                | 717     | 05127A012007170000RD | 305        | 88                        | 291              | 73                           |
| 12                | 431     | 05127A012004310000RR | 2.221      | 0                         | 2.221            | 0                            |
| total             |         |                      | 11.062     | 218                       | 11.062           | 420                          |



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

En la fotografía aérea de 2019 superpuesta al catastro se observa la diferencia entre parcelas y construcciones, que corresponden con las áreas improductivas (fuente IGN y catastro)



En las imágenes siguientes se muestra la delimitación de las parcelas según el catastro digital actual y la delimitación ajustada a la realidad construida.

En la imagen de la izquierda, fotografía aérea 2019 superpuesta al catastro actual, a la derecha al parcelario real (fuente google earth y elaboración propia)



Las parcelas no se encuentran registradas en la actualidad.



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

## 1.5. DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES DEL PROYECTO.

### 1.5.1. CONSTRUCCIONES EXISTENTES

El grupo construido en el que se encuentran los pajares que se desea rehabilitar tiene cuatro construcciones adosadas, con una superficie construida total de 420m<sup>2</sup>.

Las construcciones son de muros de piedra de granito, en general sin revestimiento, o con encalado en el largueado, con esquinas y huecos de mampostería de la misma piedra, y cubierta de estructura de madera con teja cerámica árabe. Son construcciones de una sola planta y con un gran porche cubierto en la fachada sur. El estado de conservación de los dos pajares situados más al oeste (pajares 3 y 4) es precario, aunque aún se encuentran en disposición de ser usados. El denominado pajar 2 es en el que se han realizado obras recientemente, y el pajar 1, situado más al este se encuentra sin cubierta en la actualidad.

Actualmente solo los dos pajares centrales conservan el porche situado en todo el frente sur. Delante del acceso sur de las construcciones se encuentran cercados con muros de piedra, como se aprecia en la imagen siguiente.



Estas son imágenes del estado actual de las construcciones:



Fachada principal desde el camino. No se ven las paredes del Pajar 4 (a la derecha del todo).

Proyecto Básico de Albergue Turístico Ecológico en Mijares.



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.





Fachada norte de los cuatro pajares.



Fachada sur del pajar 717



Fachada lateral oeste Pajar 1.

**ANTIGÜEDAD DE LAS CONSTRUCCIONES**

Las construcciones cuentan con más de 30 años, que se pueden apreciar en distintos vuelos fotogramétricos. Ya en el vuelo americano de 1956 se aprecian, pero no con la nitidez suficiente que en la imagen siguiente del vuelo 1973-1986.

*En la fotografía aérea de 1973-1986 se observan las construcciones objeto de la actuación (fuente Fototeca digital IGN). Se aprecian varios grupos de construcciones agrícolas adosadas en el entorno.*



COACYLE / AVILA  
**VISADO**  
 FECHA: 13/12/2021  
 EXP. Nº: 20210786  
 FASE: 103

El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

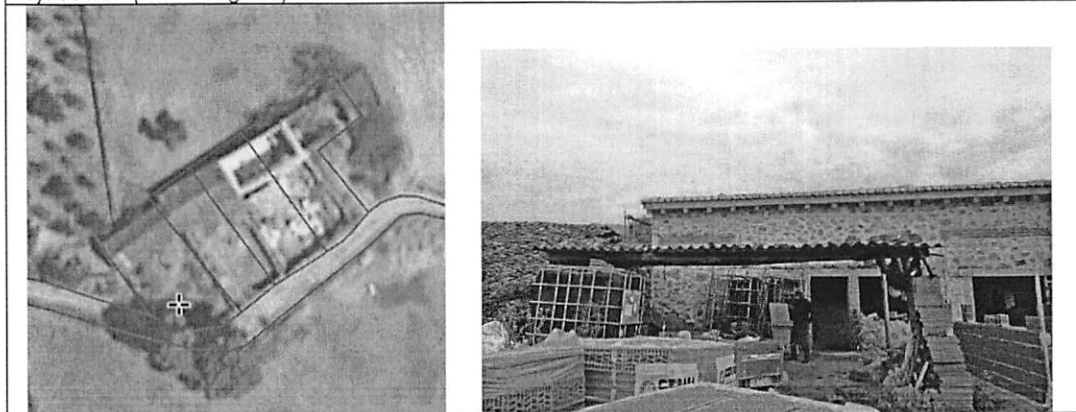
### 1.5.2. OBRAS REALIZADAS QUE EXCEDEN LA LICENCIA CONCEDIDA EN 2.020

El 12 de febrero de 2020 se obtuvo licencia de obra menor para sustitución de cubierta en pajar y portal, en la parcela 716 del polígono 12 de Mijares, Ávila.

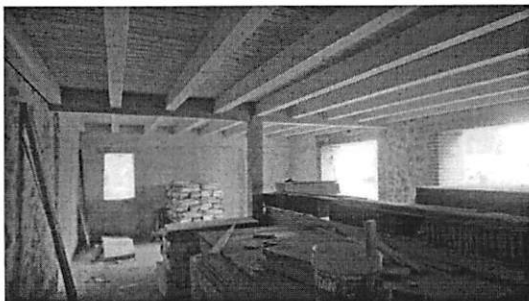
Iniciadas las obras a finales de 2020, en mayo de 2021 se emitió informe técnico en el que se hacía constar que las obras ejecutadas superaban las de la licencia municipal, pues se aumentó la volumetría (se subió la cota del tejado), se ejecutó un forjado intermedio y 6 huecos en cubierta y un muro de cerramiento del porche. Como consecuencia de la resolución municipal de 21/06/21 de paralización de obras y requerimiento de legalización,

Los trabajos realizados en la edificación de la parcela 716 y que van a ser incluidos en este proyecto han consistido en realizar una nueva estructura de madera de soporte de la cubierta, y una nueva cubierta reutilizando la teja existente. Se ha construido un forjado bajo cubierta a modo de "sobrao" tradicional, en un espacio que, por no tener altura libre suficiente, se considera no habitable. En la cubierta se han abierto 5 huecos que aportan luz natural al sobro. Se han abierto cuatro huecos en la fachada sur, y se ha comenzado a cerrar una parte del porche, espacio que en este proyecto se propone utilizar como cocina del albergue. Se ha respetado la piedra de los muros y se ha utilizado la misma piedra para completar los muros laterales en las zonas donde la nueva cubierta, con más pendiente que la anterior (12% de pendiente tras la intervención) hace necesario.

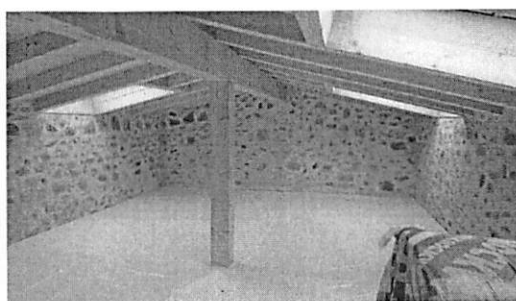
En la fotografía aérea superpuesta al catastro, de fecha agosto de 2020 se observan las obras en ejecución (fuente SigPac)



IMÁGENES DE LAS OBRAS EJECUTADAS:



Interior planta baja



Interior planta alta (Sobrao)

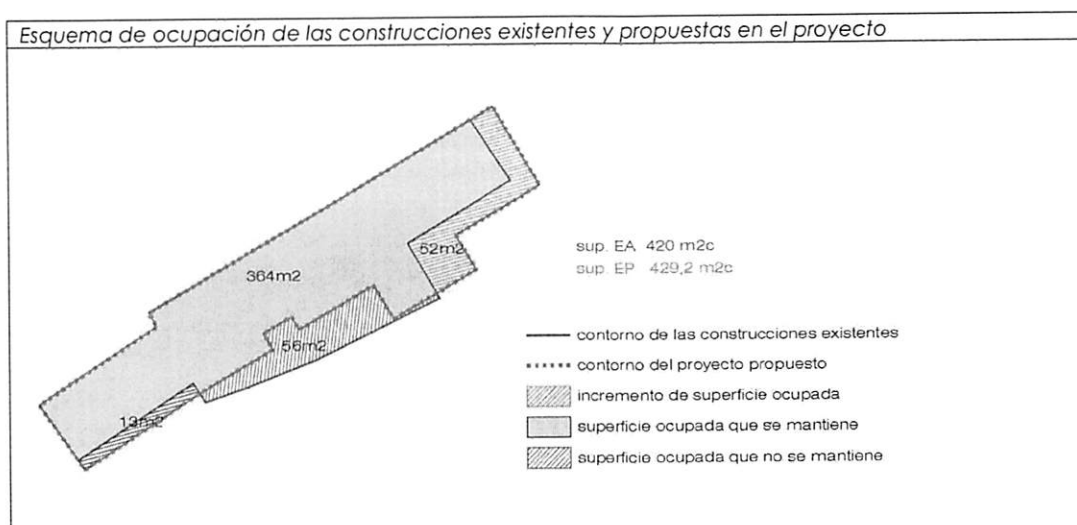
Proyecto Básico de Albergue Turístico Ecológico en Mijares.



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

### 1.5.3. OBRAS DE REHABILITACIÓN, AMPLIACIÓN Y CAMBIO DE USO

El proyecto consiste en la rehabilitación y ampliación de cuatro pajares existentes, para su transformación en ALBERGUE TURÍSTICO ECOLOGICO. Las ampliaciones se realizarán preferentemente en altura, ocupando el mínimo de suelo nuevo.



En la actualidad la superficie construida ocupa 420m<sup>2</sup>c, de los que 364 se mantienen, y la propuesta es de 429,2 m<sup>2</sup>c, ampliando ligeramente al sur y este la construcción existente.

| Ocupación existente y propuesta |   |  |                               |
|---------------------------------|---|--|-------------------------------|
|                                 | superficie de ocupación que se mantiene | superficie de ocupación que no se mantiene | superficie de ocupación nueva |
| superficie ocupada              | 364                                     | 56   | 65                            |

Se va a realizar la construcción utilizando técnicas tradicionales de bioconstrucción. Se conservará la piedra en las plantas bajas, y se ampliará en planta alta utilizando bloques de paja. La estructura portante será de madera y se reutilizará la cobertura de teja tradicional. Para las ampliaciones en planta baja que no tienen en la actualidad piedra se ha elegido el barro cocido como elemento constructivo. Los ladrillos de barro cocido pueden colocarse en planta baja, sobre la cimentación y su impacto ambiental es muy bajo, siempre que se utilicen materiales existentes en la zona.

Se ha diseñado el edificio y la composición de sus huecos de manera bioclimática, es decir, para que sea eficiente frente al clima de Mijares. Los espacios servidores como baños, aseos, o salas técnicas se colocan en la fachada norte, mientras que a la sur abren las estancias, que son más demandantes de calor. Los huecos de la fachada norte son más pequeños y en la fachada sur, se combinan estrategias de huecos grandes con voladizos que los somborean, y se proyectan invernaderos de pared, adosados a la edificación, que se desmontarán en verano, de manera que en invierno cumplen su función de generar calor al edificio, y en verano serán sombra para las ventanas de la planta baja.

Se trabajará para que las construcciones e instalaciones del albergue, tanto en el proceso de obra como en el posterior uso, no interfieran de manera negativa en el hábitat y la vida de sus aves, para lo cual se evitará colocar molinos, grúas o elementos en altura; Se pondrán vinilos en los grandes paños acristalados que hacen de captadores solares para evitar colisiones de aves, etc. Se evitará maquinaria pesada para la construcción y se evitarán también los materiales tóxicos que puedan generar vertidos accidentales al terreno, utilizándose solo materiales naturales y ecológicos para la construcción.



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

#### 1.5.4. FASES DE LA ACTUACIÓN

Con el fin de poder acometer la inversión, se propone la realización del proyecto en tres fases, contando cada fase con el equipamiento mínimo necesario que la normativa turística propone para el uso que se destina. A continuación se describe el alcance y equipamiento de cada una de las fases:

- **Fase 1ª:** Se rehabilitaran y ampliaran en volumen las dos edificaciones más occidentales. En esta fase habrá 20 camas para alojamiento, donde se dispondrá del siguiente equipamiento:
  - 20 Ud. de alojamiento en 6 dormitorios (un dormitorio de 2 plazas es accesible), dos en planta baja (uno de ellos accesible) y cuatro en planta primera:
  - 4 baños comunitarios, 2 en planta baja y 2 en planta alta, separados por sexos, que dan servicio a los alberguistas.
  - Un espacio de recepción – salón – comedor abierto, equipado con mueble descalzadora para dejar los zapatos, y chimenea, además de mesas, sillas, sillones y demás mobiliario para uso y descanso de los alberguistas.
  - Un segundo salón – comedor abierto, equipado con chimenea, además de mesas, sillas, sillones y demás mobiliario para uso y descanso de los alberguistas.
  - Una Cocina profesional de uso restringido para preparar comidas a los alberguistas.
  - Una cocina para uso de los propios alberguistas.
  - Un cuarto técnico para termo, caldera y lavadoras.
  - Dos zonas exteriores cubiertas y en invierno cerradas con cristales a modo de invernadero, que, además de climatizar de manera pasiva el edificio, sirven como TENEDERO.
  - Una zona no habitable, construida a modo de "sobrao", y que se utilizará como almacén, secadero de semillas y frutos de cosecha, y trastero del albergue.
- **FASE 2:** Se rehabilitará y ampliará el pajar más septentrional, donde se dispondrá – además del equipamiento de Fase 1, de:
  - 4 Ud. de alojamiento en dos dormitorios con baño incorporado.
  - Salón-comedor con cocina para uso de alberguistas integrado en un solo espacio.
  - En planta baja un aula-taller para impartir charlas, cursos y talleres prácticos a los alberguistas.
  - Cuadra de los burros. Se habilitará un espacio como cuadra de la pareja de burros que vivirán en la parcela.
- **FASE 3:** Se rehabilitará y ampliará el pajar que queda, donde se dispondrá – además del equipamiento de Fase 1 y 2, de:
  - 11 Ud. de alojamiento en tres dormitorios.
  - 2 baños comunitarios, separados por sexo.
  - Un salón distribuidor
  - En planta baja dos aulas taller, un baño y un cuarto de instalaciones.



### 1.5.5. CUADROS DE SUPERFICIES

A continuación se exponen los cuadros con las superficies construidas del Albergue con uso TURÍSTICO, divididas por fases de ejecución y en total.

| ELEMENTO                    | SUP UTIL     | SUP CONS.    |
|-----------------------------|--------------|--------------|
|                             | m2           | m2           |
| <b>Planta Baja:</b>         | <b>187,2</b> | <b>245,3</b> |
| Recibidor, salón, comedor   | 55,0         |              |
| Segundo salón-comedor       | 30,3         |              |
| Cocina alberguistas         | 9,2          |              |
| Cocina del albergue         | 21,8         |              |
| Cuarto lavadora             | 3,5          |              |
| Baño pb 1                   | 4,4          |              |
| Baño Accesible 2            | 6,1          |              |
| PB Dormitorio 1             | 8,9          |              |
| PB Dormitorio Accesible 2   | 10,5         |              |
| Distribuidor escalera       | 3,1          |              |
| Invernadero adosado 1       | 14,8         |              |
| Invernadero adosado 2       | 8,5          |              |
| Invernadero adosado 3       | 11,1         |              |
| <b>Planta Alta:</b>         | <b>125,9</b> | <b>170,5</b> |
| Escalera                    | 5,7          |              |
| Distribuidor                | 3,3          |              |
| Pasillo                     | 9,5          |              |
| PA Dormitorio 3             | 11,8         |              |
| PA Dormitorio 4             | 8,6          |              |
| PA Dormitorio 5             | 10,5         |              |
| PA Dormitorio 6             | 6,5          |              |
| PA Baño 3                   | 4,0          |              |
| PA Baño 4                   | 4,0          |              |
| Almacén 1                   | 25,7         |              |
| Almacén 2                   | 12,3         |              |
| Almacén 3                   | 9,1          |              |
| Almacén 4                   | 10,0         |              |
| Secadero semillas           | 4,9          |              |
| Casefa generador eléctrico: | 6,4          | 12           |
| <b>TOTAL FASE 1</b>         |              | <b>427,8</b> |

FASE 1 ALBERGUE- USO TURISTICO



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

|                             |                           |      |              |
|-----------------------------|---------------------------|------|--------------|
| <b>FASE 2 USO TURISTICO</b> | Planta Baja:              | 73,2 | 92,9         |
|                             | Aula-taller 1             | 38,7 |              |
|                             | Cuadra burros             | 20,7 |              |
|                             | Escalera y porche         | 13,8 |              |
|                             | Planta Alta:              | 72,0 | 94,2         |
|                             | Salón-comedor-office      | 26,6 |              |
|                             | PA-Dormitorio 7           | 14,9 |              |
|                             | PA-Dormitorio 8           | 10,0 |              |
|                             | PA-Baño 5 (en dormitorio) | 2,9  |              |
|                             | PA-Baño 6 (en dormitorio) | 3,8  |              |
|                             | Balcón acceso             | 13,8 |              |
|                             | <b>TOTAL FASE 2</b>       |      | <b>187,1</b> |

|                             |                      |      |              |
|-----------------------------|----------------------|------|--------------|
| <b>FASE 3 USO TURISTICO</b> | Planta Baja:         | 71,0 | 91           |
|                             | Aula-taller 2        | 28,4 |              |
|                             | Aula-taller 3        | 19,1 |              |
|                             | Aseo                 | 3,8  |              |
|                             | Distribuidor         | 2,7  |              |
|                             | Cuarto instalaciones | 3,0  |              |
|                             | Invernadero adosado  | 14,0 |              |
|                             | Planta Alta:         | 69,7 | 89,8         |
|                             | Cuarto salón         | 14,3 |              |
|                             | PA Dormitorio 9      | 9,6  |              |
|                             | PA Dormitorio 10     | 8,7  |              |
|                             | PA Dormitorio 11     | 10,2 |              |
|                             | Distribuidor         | 3,0  |              |
|                             | PA Baño 7            | 6,5  |              |
|                             | PA Baño 8            | 3,4  |              |
|                             | Balcón acceso        | 14,0 |              |
|                             | <b>TOTAL FASE 3</b>  |      | <b>180,8</b> |

**TOTAL ALBERGUE FINAL** 795,7

**SUPERFICIE PARCELAS UNIDAS** 11.062

Proyecto Básico de Albergue Turístico Ecológico en Mijares.

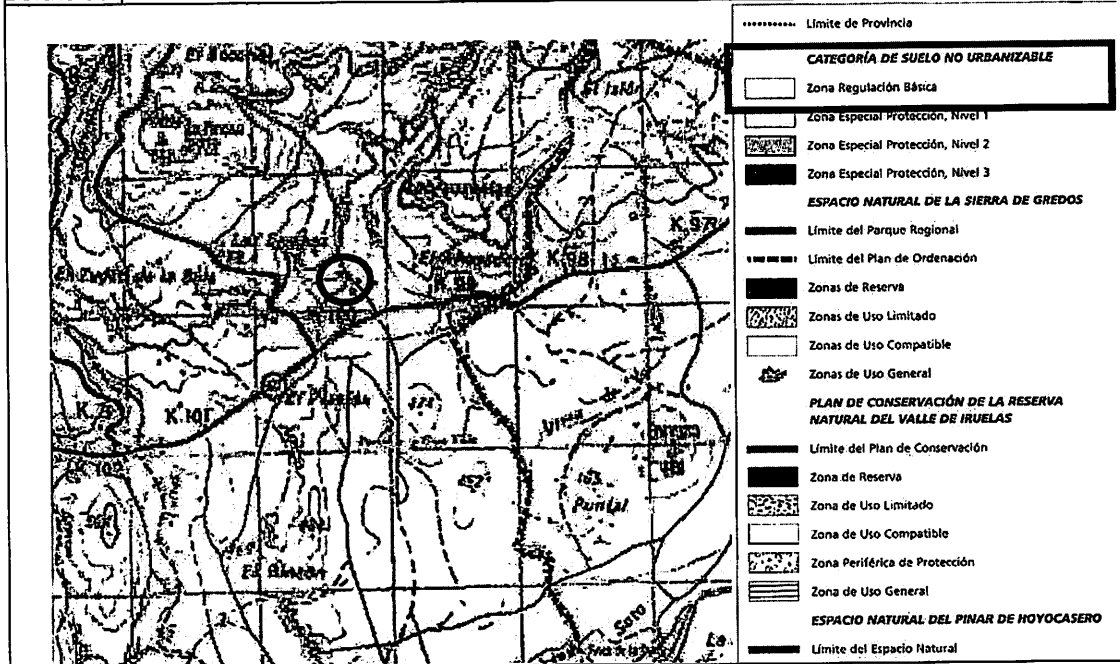


El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

## 1.6. JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

El planeamiento de aplicación en el ámbito, al no estar incluido en la delimitación de suelo urbano de Mijares de 1.981, son las normas subsidiarias provinciales de Ávila, en adelante NNSSPPA, aprobadas el 9 de septiembre de 1997 y publicadas en el BOP 181/1997, que clasifican el suelo de la zona de actuación como suelo no urbanizable, dentro de la categoría de zona de regulación básica.

Detalle del plano de clasificación con el ámbito en rojo y categorías del suelo no urbanizable de las NNSSPPA



### Determinaciones urbanísticas de las normas provinciales:

Según el punto 3.1.a de las NNSSPPA, la categoría de zona de regulación básica, en adelante SNU-ZRB, no precisa de protección especial.

La normativa de la zona, en el punto 3.3 establece el siguiente régimen de usos:

- Usos Permitidos: producción agropecuaria y forestal, pudiendo autorizarse por licencia municipal las construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias.
- Autorizables: dotaciones, equipamientos comunitarios o turísticos públicos o privados, industrial, incluyendo extractivo y residuos, y residencial unifamiliar aislada vinculada a explotación agropecuaria.
- Prohibidos el resto, especialmente vivienda colectiva y parcelaciones urbanísticas.

En el apartado d se establecen las condiciones de las edificaciones, estableciendo límites mínimos y máximos de parcela, ocupación, retranqueo superficie construida y alturas, así como las condiciones de habitabilidad de los art.2.2d y e (previstas para el suelo urbano, pero exigibles para nuevas construcciones en suelo no urbanizable).

Las condiciones de habitabilidad exigen:

Habitabilidad: frente a la vía pública de al menos 5m, altura mínima de planta baja de 2,6m y máxima 4m, y en planta alta 2,5min.-3,5max., todas las piezas habitables contarán con ventilación natural, todo edificio dispondrá de agua corriente potable, conexión a red de saneamiento, energía eléctrica, puesta a tierra.

Las condiciones estéticas imponen un frente máximo de 12m de longitud de fachada en fachadas de fachada principal de licencia, no siendo cubiertas serán inclinadas de teja roja, y las fachadas serán de ladrillo macizo, en su caso, para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.





revocos ocres o terrosos o apastelados, prohibiendo bloque de hormigón visto o materiales brillantes. Los huecos deben ser verticales preferentemente con macizo sobre hueco y prohíbe carpinterías en color natural.

No obstante, las normas provinciales no están adaptadas a la legislación urbanística vigente, por lo que a continuación se analizan las disposiciones legales al respecto.

#### Determinaciones urbanísticas establecidas en la ley y el reglamento de urbanismo:

Según la ley 5/1999 de urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCYL, en su disposición transitoria segunda, DT2, sobre la vigencia de las normas provinciales, en tanto no se aprueben directrices de ordenación de ámbito subregional, continúan vigentes las NNSSPPA.

Y en la disposición transitoria tercera, DT3, relativa a la vigencia de las normas subsidiarias de planeamiento municipal, en los municipios con planeamiento general vigente no adaptados a la LUCYL, el régimen urbanístico aplicable será el establecido en la Ley, con las siguientes particularidades:

e) En el suelo no urbanizable común, suelo no urbanizable genérico o denominación equivalente que implique la inexistencia de una protección especial, se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo rústico común, con la salvedad de que, en tanto el Plan General no se adapte a esta Ley, el Ayuntamiento no podrá ejercer la competencia para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico.

Al no precisar protección especial el suelo no urbanizable de la zona de regulación básica, como se expone en el art.3.1, se entiende que por aplicación de esta DT3 el régimen vigente será el correspondiente con el suelo rústico común, y el régimen será el establecido en el art.59 del reglamento de urbanismo, RUCYL, decreto 22/2004, relativo al suelo rústico común:

En suelo rústico común se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos:

1.º Los citados en la letra a) del artículo 57.

2.º Los citados en la letra c) del artículo 57, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

b) Son usos sujetos a autorización todos los demás citados en el artículo 57.

c) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57.

Dentro de los usos permitidos según el art. 59 y que no necesitan autorización excepcional, según el art.57.a, se encuentran las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, y dentro de los usos sujetos a autorización según el art.57, se encuentran varios dentro de los que se podría ajustar la propuesta:

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.

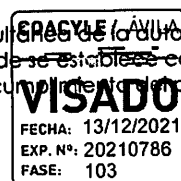
f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

La situación de las construcciones existentes, como se justifica más adelante, es disconforme con el planeamiento en la actualidad, puesto que no cumple con la superficie de parcela mínima, ni los 5 metros de retranqueo a linderos, y supera la ocupación permitida. Al no haber sido declaradas fuera de ordenación de forma expresa, se consideran disconformes con el planeamiento, conforme al art.186 del RUCYL, y podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable de obras de consolidación, aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

Por tanto, se considera justificado que el régimen de usos en suelo rústico común permite la rehabilitación, incluyendo ampliación, de las construcciones existentes destinadas a uso turístico.

La situación parcelaria actual será modificada mediante la agrupación de las 5 parcelas catastrales descritas, con lo que el ámbito de la actuación cumplirá la superficie mínima requerida y las construcciones existentes y propuestas cumplirán con los parámetros de ocupación máxima y distancia de retranqueo a linderos.

Para la obtención de licencia urbanística es necesaria la obtención simultánea de la autorización excepcional de uso en suelo rústico, conforme al art. 308 del Rucyl, donde se establece como condiciones para la autorización la acreditación del interés público, el cumplimiento de las



El contenido de este proyecto es suficiente para la obtención de licencia, no siendo necesario para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.



la resolución de dotaciones de servicios y el compromiso de vinculación del terreno al uso una vez autorizado...

En el cuadro siguiente se justifica el cumplimiento de las condiciones de uso y edificación de la zona de regulación básica de las normas provinciales:

| Usos              | Normas provinciales  | Proyectado            | Cumplimiento  |
|-------------------|--|-----------------------|---|
| Usos autorizables | Dotaciones, equipamientos comunitarios o turísticos, públicos o privados | Uso turístico privado | Uso autorizable, sujeto a obtención de autorización excepcional de uso en suelo rústico |

| Tipo de edificación (art.3.3.d) | Normas provinciales Dotacional (incluye turístico privado) | Proyectado  | Cumplimiento  |
|---------------------------------|--|---|---|
| Parcela mínima                  | 5.000m <sup>2</sup>  | 11062m <sup>2</sup> (5 parcelas actuales)                     | Cumple respecto al ámbito de autorización                               |
| Ocupación máxima                | 20%  | 420m <sup>2</sup> (3,8% del total)                            | Cumple respecto al total del ámbito previsto con las parcelas agrupadas |
| Retranqueos                     | 5m.  | 5,7>5m Construcciones existentes sin retranqueo a lindero sur | Cumple retranqueos a linderos   |
| Superficie construida máxima    | No definida  | 793m <sup>2</sup> (0,07m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )       | cumple  |
| Altura máxima                   | (PB+1)   | (PB+1)  | Cumple  |

| Condiciones de habitabilidad (art.2.2.d) aplicables para nuevas construcciones | Normas provinciales  | Proyectado   | Cumplimiento                                |
|--|--|--|---|
| Acceso   | Vía pública de 5m o existente (aplicable a nueva planta en suelo urbano)   | Acceso por camino público existente  | Cumple existencia de acceso por vía pública |
| Altura de plantas  | 2,6m-4m planta baja (min.-max.)<br>2,5-3,5 primera   | 2,6m planta baja<br>≥ 2,5m planta primera habitable  | Cumple                                      |
| Sótanos, patios  |  | No hay   | No hay                                      |
| Ventilación e iluminación  | Todas las piezas habitables tendrán ventilación natural  | Ventanas en todas las estancias  | cumple                                      |
| Dotación de servicios  | Agua corriente potable, saneamiento conectado a red, energía eléctrica, puesta a tierra, y protección contra incendios | Solicitada autorización de captación a la CHD, y demás instalaciones previstas de forma autosuficiente | Cumplimiento previsto                       |

| Condiciones estéticas (art.2.2.e) aplicables | Normas provinciales                              | Proyectado  | Cumplimiento |
|--|--|---|--------------|
| Tipologías                                   | Frente edificado máximo residencial de 12m       | no es uso residencial (cuatro construcciones existentes 48m frente) | No aplicable |
| Cubiertas                                    | Inclinadas pte.<40% con teja roja curva cerámica | 20% con teja roja curva cerámica                                    | cumple       |
| Elementos sobre la cubierta                  | Enfoscados en colores ocre, tierra o pastel      | No hay elementos  | Cumple       |
| Fachadas                                     | Ladrillo macizo, mampostería de piedra           | Mampostería de piedra vista   | Cumple       |



|                   |  |                               |        |
|-------------------|--|-------------------------------|--------|
|                   | o revocos ocreos, terrosos o apastelados   |                               |        |
| Huecos y ventanas | Predominio de macizos sobre huecos         | Predominio macizo sobre hueco | Cumple |
| Medianerías       | Recubiertas al menos con enfoscados ocreos | Mampostería de piedra         | Cumple |
| Publicidad        | 0,5m altura, 1,5m2 en plantas bajas        | No previsto                   | cumple |

## 1.7. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

El ALBERGUE TURÍSTICO ECOLOGICO está ubicado en el Valle del Tietar, a las faldas de la Sierra de Gredos, en el municipio de Mijares (Ávila). La actividad que se quiere desarrollar es de un alojamiento turístico en el medio rural, siendo el entorno perfecto para hacerlo ya que se encuentra inmersa en un paraje de especial interés ambiental.

Está ubicado en lo que se llama desde el Ministerio de Transición Ecológica, la España Vacuada; territorio donde existe la necesidad de generar actividades económicas que fijen población, con un impacto controlado en el entorno, pero al mismo tiempo generando ingresos en la población local, ya sea de forma directa a través del propio alojamiento o de forma indirecta a través de las actividades que desarrollan los turistas (restauración, turismo activo, compras en supermercado y tiendas locales...).

La oferta de alojamiento del Albergue tiene varios formatos de habitaciones, pensando en la variedad de alberguistas existente: Habitaciones dobles con baño individual, habitaciones dobles con baño compartido y habitaciones múltiples con baño compartido. Se van a construir salones y zonas comunes suficientes que permitan estancias prolongadas, incluso se proyectan unas zonas de office con cocina para uso de los alberguistas que quieran almacenar, conservar y cocinar sus propios alimentos. El albergue también estará dotado de una cocina profesional para poder dar servicio de desayunos y cenas a los alberguistas.

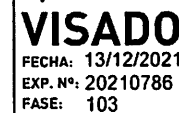
En la finca, además del paisaje, los turistas podrán disfrutar de la presencia de una pareja de burros que los promotores van a cuidar y mantener. El burro es un animal en peligro de extinción y su cuidado y mantenimiento contribuirá a su conservación.

Además del alojamiento se van a ofertar otras actividades en el albergue, con el objetivo de atraer turistas no solo a nivel individual o familiar, sino también a empresas o instituciones sensibles con un estilo de vida más respetuoso con el planeta. Para ello se ofrecerán experiencias de conocimiento y experimentación de la forma de vida tradicional de los pueblos de España. En este sentido, algunas de las actividades que desarrollaremos en esta granja escuela para adultos serán:

- El descanso y la desconexión del estrés de la ciudad irán de la mano de una experiencia de aprendizaje responsable, sostenible y consciente.
- Pondremos en valor, visibilizaremos e intentaremos recuperar la cultura y sabiduría del mundo rural.
- Mostraremos a nuestros visitantes un ejemplo de decrecimiento puesto en práctica. Aunando nuevos conocimientos y la sabiduría tradicional, demostraremos que se puede vivir consumiendo menos energía y produciendo menos residuos.
- Ofreceremos los espacios adecuados para compartir inquietudes, experiencias y soluciones relacionadas, directa o indirectamente, con la crisis climática y socioeconómica que vivimos. Hablamos de cursos, talleres o jornadas de soberanía alimentaria, autosuficiencia energética, pedagogías alternativas, autobioconstrucción, gestión sostenible de los residuos, reciclaje o "upcycling". Sobre todo y en suma, los visitantes experimentarán una forma de habitar el entorno consecuente con los desafíos medioambientales a los que nos enfrentamos.

Además se ofrecerán actividades inspiradas en el ecoturismo o el etnoturismo aprovechando el entorno en el que se sitúa el albergue:

- Etnorutas por los alrededores:
  - Es importante recordar que, como ya hemos mencionando, nos encontramos dentro de un área de especial protección de aves de la Red Natura 2000. Esto significa que todas nuestras actividades estarán condicionadas por el respeto al hábitat de las aves, limitando las actividades según sus ciclos, y tratando al mismo tiempo de mejorar su entorno.



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

- Seguiremos los mismos caminos que antiguamente recorrían adultos y niños para atender sus labores en el campo, encontrando fuentes, ermitas, regueras, abrevaderos, embarcaderos, potros de herrar, antiguos molinos...
  - Nos encontraremos también con numerosos pajares o "casillas" en diversos estados de conservación, pequeñas edificaciones de piedra, madera y teja roja artesanal, en las que familias, pastores y ganado convivían, en ocasiones ininterrumpidamente durante varios meses al año. Estas edificaciones construidas por sus dueños con los materiales del entorno, nos servirán para aprender sobre las virtudes de lo que ahora llamamos bioconstrucción o arquitectura bioclimática.
  - Acompañaremos a los ganaderos en sus trayectos entre prado y prado, ayudándoles a conducir a su ganado, y aprendiendo sobre su día a día. Nuestro objetivo es fomentar la reflexión crítica en torno al impacto ecológico y socioeconómico de la ganadería tradicional extensiva que pervive en la región, así como el papel beneficioso que puede tener en el área ZEPA.
  - Visitaremos y trataremos de extraer enseñanzas del pueblo medieval de Las Torres, ocupado por primera vez en el s.XII y abandonado definitivamente a finales del s.XVIII, dado que precisamente, algunos de los problemas que nos preocupan en la actualidad, como epidemias, aumento de las temperaturas y escasez de agua, fueron la razón para su abandono.
  - En línea con lo mencionado en la sección "Nuestro entorno" organizaremos, con la ayuda de asociaciones especializadas en la conservación de aves, el avistamiento de las aves protegidas, para entender su importante papel en el ecosistema y para disfrutar de su belleza.
- Alimentación consciente:
    - Tendremos la oportunidad de cultivar y cosechar la fruta y la verdura que comamos, tomando conciencia de las virtudes y problemáticas que plantea una agricultura ecológica y de bajo impacto, similar a la que se practicaba no hace tanto tiempo en los pueblos.
    - Haremos rutas para aprender a reconocer y recoger de manera sostenible frutos del bosque, setas y plantas aromáticas y medicinales, cuyos beneficios y peligros eran bien conocidos por nuestros abuelos.
    - Cuidaremos de animales de granja como abejas, gallinas, vacas, cerdos y ovejas, aprendiendo cómo se obtienen y procesan algunos de los productos de origen animal que más consumimos: miel, huevos, lácteos, carne, lana.
- Autosuficiencia:
    - Aprenderemos a hacer y reparar algunos de los enseres que nuestros abuelos y abuelas del campo fabricaban manualmente (herramientas de campo, pequeño mobiliario, utensilios de cocina).
    - Daremos también la posibilidad de aprender sobre la arquitectura tradicional de la zona, con talleres sobre construcción en piedra, madera, cal y barro, los mismos materiales empleados en gran parte de la reconstrucción de los pajares que acogerán el albergue.
    - La costura, la elaboración de jabones, productos de limpieza y de conservas también formarán parte de las actividades que desarrollaremos para concienciar sobre la autosuficiencia en el ámbito doméstico.
- Enfoques alternativos y nuevas tecnologías:
    - Exploraremos el potencial de las energías renovables y las tecnologías de bajo impacto en el medio rural (baño seco, depuración con plantas macrofitas, ducha solar, horno solar, compostaje, recolección de agua de lluvia...)
    - Profundizaremos en las distintas dimensiones de la permacultura, un sistema de diseño de ecosistemas humanos que busca el equilibrio con el entorno, inspirándose para ello en las características de los ecosistemas naturales.



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

## 1.8. FUNDAMENTOS DE INTERÉS PÚBLICO PARA EL USO DE ALBERGUE TURÍSTICO

### 1.8.1. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO PARA EL USO DE UN ALBERGUE TURÍSTICO EN SUELO RÚSTICO COMÚN, DEL MUNICIPIO DE MIJARES.

El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia que España ha elaborado este año, tiene la transición ecológica, y la lucha contra la despoblación como dos de los cuatro ejes que orientan las diez políticas palanca del mismo. El Plan de Recuperación ha articulado un conjunto de 130 medidas para el reto demográfico orientadas a zonas rurales y pequeños municipios como Mijares, que dan respuesta a la Agenda 2030, los Objetivos de Desarrollo sostenible. Estas 130 medidas se articulan en torno a 10 ejes de actuación, siendo el Eje 4 el IMPULSO DEL TURISMO SOSTENIBLE en el que se engloba nuestra propuesta.

Nuestro proyecto se caracteriza por ser un ejemplo de Alojamiento Turístico Sostenible, de Kilómetro 0, pues se propone:

- Un ciclo cerrado de aprovechamiento, depuración y reutilización del agua tanto para la producción agrícola como para el uso de los alberguistas. El reciclaje de aguas grises y negras, tiene la doble función de evitar la contaminación de los acuíferos y de devolver al suelo los nutrientes en forma de abono.
- El autoabastecimiento de energía por medio de fuentes renovables acompañado por un uso consciente de la misma, pues hablamos de una autoproducción limitada.
- El ciclo cerrado y en la misma parcela de los alimentos y los residuos generados. Es decir lo producido y consumido en la finca en forma de hortalizas, frutas y huevos ecológicos, y frutas, así como el consumo de leche y quesos producidos en la parcela colindante (La Cantina), generará unos residuos que se convertirán en abono a través de un proceso de compostaje.
- La conservación del patrimonio histórico, rehabilitando las antiguas edificaciones preexistentes antes que llevar a cabo una construcción nueva desde cero.
- Realizando actividades demostrativas y de formación en vida ecológica
- Realizando actividades de disfrute del entorno natural.

Entre los objetivos generales de la legislación urbanística y de la Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León se encuentran la promoción de su desarrollo equilibrado y sostenible, el aumento de la cohesión económica y social y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, así como la gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural. Este proyecto engloba todas ellas pues se trata de un proyecto que recupera un patrimonio construido existente, lo dota de una actividad respetuosa con el medio ambiente que a su vez genera una actividad económica y crea empleo en un territorio que requiere fijar población joven.

La Ley 14/2020, de 9 de diciembre, regula en su Capítulo I los establecimientos de alojamiento turísticos, en su Sección 5ª define en el artículo 40 los Albergues en régimen turístico como "los establecimientos que faciliten al público en general servicios de alojamiento en habitaciones de capacidad múltiple, con o sin otros servicios complementarios de manutención, pudiendo ofertar la práctica de actividades de ocio, de educación o en contacto con la naturaleza" de modo que ya desde su definición se contemplan estas actividades de educación y contacto con la naturaleza que se proponen en este proyecto.

El edificio en el que se desarrollará el Albergue Turístico, se encuentra ubicado en una parcela de suelo rústico común, puesto que es el emplazamiento de las construcciones tradicionales que se desea rehabilitar.

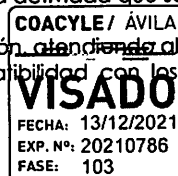
La actividad emplazada en esta ubicación se encontrará en contacto directo con la naturaleza, vinculada al uso agropecuario extensivo y ecológico, y con capacidad para ser ejemplo de un tipo de vida autosuficiente donde experimentar con:

- El ciclo del agua tanto para la producción agrícola como para el uso de los alberguistas.
- La autoproducción de energía por medio de fuentes renovables que conlleva un uso consciente de la misma, pues es una autoproducción limitada.
- El ciclo de los nutrientes - Desde la agricultura y ganadería, pasando por el compostajes y reciclaje de aguas grises y negras, hasta devolver al suelo los nutrientes en forma de abono.

Otra de las razones por las que el Albergue Turístico ha de emplazarse en una parcela rústica es que la finca se propone disponer de una cuadra que cuenta con una pareja de burros, que convivirán en los exteriores de la finca con los turistas, siendo parte del atractivo y del ciclo de vida de la actividad que se desarrolla.

El uso de Albergue turístico responde a los objetivos marcados en la legislación, atendiendo a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores

Proyecto Básico de Albergue Turístico Ecológico en Mijares.



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

protegidos por la legislación sectorial. Al ubicarse en suelo rústico permite disfrutar al visitante de los recursos naturales que posee la parcela, que no sería posible ubicar en suelo urbano.

La parcela goza de una situación privilegiada a las faldas de la sierra de Gredos y muy cerca del río Tietar, rodeada de un hermoso paisaje que se puede disfrutar desde cualquier estancia del albergue, lo que mejora la experiencia del alojamiento turístico, lo que es una demanda del turismo que proviene de grandes ciudades, como Madrid. Por cercanía, Madrid está a menos de 100km de nuestra parcela y con buena comunicación a través de la comarcal 501, este será el origen de la mayor parte de los alberguistas que se esperan recibir en este nuevo Albergue Turístico Ecológico.

Para aumentar la cohesión económica y social y la mejora de la calidad de vida de los habitantes es necesario crear puestos de trabajo, que generen ingresos en la economía local. Con el Albergue turístico se generan los siguientes empleos:

Están por un lado los que se generan de forma directa:

- 1 puesto de recepción y administración del Albergue.
- 2 puestos de trabajo para limpieza del edificio.
- 1 puesto de trabajo para el servicio de restauración (se servirá, como mínimo, el desayuno).
- 2 puestos de trabajo para el cuidado de la finca, huerta y animales.

A éstos, hay que añadir los puestos de trabajo que se generan de forma indirecta: compras en alguna de las tiendas y supermercados que dispone el municipio de Mijares y otros cercanos, utilización de los servicios de restauración de la zona, y actividades de ocio y deporte que se ofrecen en el valle del Tietar como paseos a caballo, parapente, etc.

## 1.8.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS INTALACIONES Y DE LOS SERVICIOS NECESARIOS PARA EL USO SOLICITADO.

Se va a dotar a la edificación de los servicios de agua, energía eléctrica y saneamiento, de manera autosuficiente y respetuosa con el medio ambiente, no dependiendo de los servicios municipales.

La energía eléctrica se va a proveer mediante un sistema Autosuficiente de Autoconsumo de energía fotovoltaica, con un sistema de baterías de almacenamiento. Para asegurar el abastecimiento, dado el carácter de Residencial Público del Albergue, se contará con un generador eléctrico de gasolina que solo funcionará en caso de desabastecimiento.

Se trabajará el ciclo del agua necesario para el funcionamiento del albergue, para la mejora del hábitat de la parcela donde se realizará el edificio, mediante tres actuaciones:

- Recogiendo aguas pluviales de las nuevas cubiertas para la realización de un estanque naturalizado, y para riego de los cultivos de huerta.
- Depurando y filtrando las aguas grises en una depuradora natural de filtro biológico subsuperficial, que genera un ecosistema de rívera.
- Reutilización de esas aguas grises para el cultivo de frutales y plantas aromáticas.
- Depurando las aguas negras en una Estación Depuradora MSB iBag, que consigue una reducción de DBO<sub>5</sub> del 99%
- Aprovechando el vertido en el terreno de las aguas negras depuradas para la reforestación de parte de la parcela siguiendo las pautas naturales del hábitat.
- Realizando dos inodoros secos, con separación de orina que se conducirán a las aguas grises. El uso de estos dos inodoros por parte de los alberguistas es opcional, existiendo dotación de inodoros convencionales suficientes.

Se describen debidamente en los planos y memoria de este proyecto básico.



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

### **1.8.3. COMPROMISO PREVIO A LA LICENCIA URBANÍSTICA DE VINCULACIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL TERRENO AL USO AUTORIZADO, LAS LIMITACIONES IMPUESTAS Y LA CONDICIÓN DE PARCELA INDIVISIBLE.**

Se adjunta como anejo el compromiso firmado por la Propiedad para dar cumplimiento al artículo 308.1.c) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 6/2016, de 3 da marzo, para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, así como al artículo 97.1.a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, modificado por el artículo 25.3.a) de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

Proyecto Básico de Albergue Turístico Ecológico en Mijares.



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

## 1.9. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE TURISMO

La normativa de la Consejería de Cultura y Turismo de Castilla y León donde se regula la normativa que afecta al uso de Albergue Turístico es el Decreto 22/2018, de 26 de julio. A continuación se justifica el cumplimiento de dicho Decreto:

Clasificación: Albergue Turístico

Categoría: Una estrella (no presta servicio de lavandería).

Plazas:

|                  |           |
|------------------|-----------|
| PLAZAS EN FASE 1 | 20 PLAZAS |
| PLAZAS EN FASE 2 | 4 PLAZAS  |
| PLAZAS EN FASE 3 | 11 PLAZAS |
| TOTAL            | 35 PLAZAS |

|                                  | NORMATIVA  | PROYECTO  |
|----------------------------------|--|---|
| Servicios comunes                | Suministro de agua caliente y fría 24h   | Cumple  |
|                                  | Suministro eléctrico, con tomas de corriente en todas las dependencias y zonas de uso común                        | Cumple  |
|                                  | Sistema de calefacción en los dormitorios y demás zonas comunes  | Cumple  |
|                                  | Sistema efectivo de evacuación de aguas residuales   | Cumple  |
|                                  | Lavaderos o lavadoras en número suficiente en relación con la capacidad del alojamiento.                           | En Fase 1, 2 lavadoras<br>En Fase 2- 1 lavadora más<br><br>Total 3 lavadoras.<br>Cumple.  |
|                                  | Secado de la ropa mediante secadoras o tendederos fijos o habilitando una estancia adecuada para tal fin.          | Tendederos fijos<br><br>Cumple  |
|                                  | Sistema de recogida de basuras   | Las basuras orgánicas se compostarán. Hay espacio suficiente en el Albergue para separar el resto de residuos.<br><br>El resto de basuras no compostables de las otras fracciones (vidrio, plásticos, metales) se depositarán en los contenedores municipales situados a unos 500m, junto al establecimiento llamado "La Cantina de Mijares". |
| Requisitos de las instalaciones. | Dispondrán como mínimo de dormitorios, aseos y sala de usos múltiples  | Cumple  |
|                                  | Tendrá una zona de recepción de clientes   | Existe una zona de recepción de clientes en el espacio común.   |
|                                  | Tendrá zaguán o espacio común habilitado para dejar el calzado u otros enseres antes de pasar a las zonas comunes. | En el acceso existirá un mueble habilitado para dejar el calzado u otros enseres antes de pasar a las zonas comunes. El zaguán no estará delimitado por paredes, será un espacio con el suelo diferente y el mueble mencionado.   |
| Requisitos de los dormitorios    | Tendrán capacidad mínima de 2 plazas, no permitiéndose las habitaciones individuales                               | Cumple.   |
|                                  | Dispondrán de luz natural y ventilación directa al exterior  | Cumple  |
|                                  | Estarán dotados de algún sistema de oscurecimiento   | Las ventanas contarán con contraventanas o porticones por el interior.  |



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

|                        |   |   |
|------------------------|---|---|
|                        | Dormitorios y las camas contarán con números o nombres que figurarán en lugar visible   | Cumple  |
|                        | La capacidad del dormitorio estará indicada a la entrada de los mismos  | Cumple  |
|                        | El tamaño mínimo de una cama individual es 80x190cm y la doble 135x190  | Cumple  |
|                        | La altura mínima de suelo a techo será de 2,5m. En las habitaciones de techo abuhardillado, al menos el 60% de la superficie tendrá la altura especificada y el resto una altura mínima de 1,5m                                     | Cumple  |
|                        | Las literas no podrán superar las dos alturas y la distancia mínima entre las literas o camas será de 0,50m si están colocadas en paralelo, estando distribuidas de tal forma que existe un pasillo de salida de 1m de ancho mínimo | Cumple  |
|                        | La mínima distancia entre la superficie superior de la cama o litera al techo no será inferior a 1m   | Cumple  |
|                        | <b>NORMATIVA</b>  | <b>PROYECTO</b>   |
| Aseos                  | Los Aseos Individuales estarán ubicados dentro de un dormitorio, y se deberán diferenciar por sexos en dormitorios de más de 8 plazas.  | Existen dos aseos individuales dentro de habitaciones dobles.<br>Cumple.  |
|                        | Los Aseos Individuales contarán con inodoro, ducha y lavabo   | Cumple  |
|                        | Los Aseos Colectivos siempre estarán diferenciados por sexos.   | Cumple  |
|                        | Los aseos colectivos presentarán un área de inodoros, independiente del área de duchas y lavabos, pudiendo existir comunicación entre ambas zonas a través de una puerta con cierre.  | Cumple  |
|                        | Los Aseos Colectivos contarán con dispensadores de jabón, portarrollos de papel, dispensador de toallas o secamano eléctricos así como contenedores higiénicos.   | Cuentan con: dispensadores de jabón, portarrollos de papel, dispensador de toallas así como contenedores higiénicos.<br>Cumple  |
|                        | La Altura mínima de los aseos será de 2,20m. En las habitaciones de techo abuhardillado, al menos el 60% de la superficie tendrá la altura especificada y el resto una altura mínima de 1,5m  | Cumple  |
|                        | Deberán contar con ventilación suficiente, directa o forzada  | Cumple  |
|                        | Los Aseos contarán como mínimo con Espejo y toma de corriente, estantería o percha para objetos personales  | Cumple  |
| Sala de usos Múltiples | Superficie mínima 7m <sup>2</sup> + 0,75m <sup>2</sup> /plaza   | Cumple para todas las fases. Existen varios espacios destinados a estar, comedor, cocina, etc.<br>Fase 1: 20 plazas- 22m <sup>2</sup><br>Fase 2: 4 plazas – 3m <sup>2</sup> más<br>Fase 3: 11 plazas – 8,25m <sup>2</sup> más<br>Total final: 33,25 |
|                        | Estarán equipadas con el siguiente mobiliario:<br>Mesas en número suficiente<br>Bancos, sillas o taburetes cuya capacidad total sea igual al número de plazas del albergue.   | Cumple.   |



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.



|                               |  |  |
|-------------------------------|--|--|
|                               | Sofás o sillones en numero suficiente para garantizar la comodidad de los usuarios.  |  |
| COCINA                        | En aquellos albergues que no cuenten con cocina para prestar el servicio de manutención, la sala de usos múltiples dispondrá de fregadero, microondas, frigorífico, placa de cocina, vajilla, menaje y productos de limpieza para el uso de las personas alojadas. | El albergue cuenta con una cocina para prestar servicio de manutención a los alberguistas.<br>Además dispondrá de dos zonas que dispondrán de fregadero, microondas, frigorífico, placa de cocina, vajilla, menaje y productos de limpieza para el uso de las personas alojadas. |
| Botiquin de primeros auxilios | Contarán con botiquín situado en lugar visible y debidamente señalado  | Cumple   |
| Otros servicios               | Conexión telefónica y acceso a internet en las zonas de uso común.   | Cumple.<br>Al no llegar la línea telefónica, la conexión será vía satélite y se instalarán repetidores de Wifi suficientes para tener conexión al menos en las zonas comunes.  |

Requisito según la categoría: 1 Estrella

| CATEGORIA *  | NORMATIVA  | PROYECTO                               |
|--|--|--|
| Servicio de manutención que incluirá el desayuno, pudiendo incluir comida y/o cena                   | No   | Si                                     |
| Capacidad máxima de los dormitorios  | 20 plazas por habitación                             | 6 plazas máximo por habitación         |
| Dormitorios  | 20% de los dormitorios con aseo integrado, minimo 1. | 2 dormitorios con aseo integrado       |
| Ubicación de Aseos   | En el mismo edificio que los dormitorios             | Cumple                                 |
| Cocina   | NO   | SI                                     |
| Comedor independiente  | NO   | Integrado en la sala de usos multiples |
| Servicio de lavandería   | No   | No                                     |
| Instalaciones y materiales propios para el desarrollo de actividades deportivas, ocio y tiempo libre | No   | No                                     |

| CATEGORIA *     | NORMATIVA  | PROYECTO  |
|-----------------|--|---|
| DORMITORIOS     | 1,5m2/plaza  | Cumple  |
| Numero de Aseos | 1/8 plazas<br>Fase 1: 20 plazas – 3 Aseos<br>Fase 2: +4 Plazas = 24 Plazas : 3 Aseos<br>Fase 3: +11 Plazas= 34 Plazas: 5 Aseos | Cumple:<br>Fase 1: 20 plazas – 4 Aseos<br>Fase 2: +4 Plazas = 24 Plazas : 6 Aseos<br>Fase 3: +11 Plazas= 34 Plazas: 9 Aseos |
| Lavabos         | 1/8 plazas<br>Fase 1: 3 Lavabos<br>Fase 2 (1y2): 3 Lavabos<br>Fase 3 (total): 5 lavabos  | Cumple<br>Fase 1: 4 Lavabos<br>Fase 2 (1y2): 6 Lavabos<br>Fase 3 (total): 9 lavabos   |
| Duchas          | 1/10 plazas<br>Fase 1: 2 Duchas<br>Fase 2 (1y2): 3 Duchas<br>Fase 3 (total): 4 Duchas  | Cumple<br>Fase 1: 4 Duchas<br>Fase 2 (1y2): 6 Duchas<br>Fase 3 (total): 8 Duchas  |
| Inodoros        | 1/10 plazas<br>Fase 1: 2 Inodoros<br>Fase 2 (1y2): 3 Inodoros<br>Fase 3 (total): 4 Inodoros                                    | Cumple<br>Fase 1: 2 Inodoros<br>Fase 2 (1y2): 3 Inodoros<br>Fase 3 (total): 4 Inodoros                                      |



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

## 1.10. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA AMBIENTAL

El proyecto presentado se encuentra sujeto a evaluación de impacto ambiental ordinaria, puesto que se encuentra dentro de los proyectos previstos en el anexo I de la ley de evaluación ambiental Ley 21/2013, en el grupo 9, apartado 10º, instalaciones hoteleras en suelo no urbanizable.

Una vez presentado el estudio de impacto ambiental junto con la solicitud de autorización de uso, tendrá lugar un periodo de información pública que en su parte ambiental concluirá con la declaración de impacto ambiental o con el informe de impacto ambiental en caso de que la afección sea poco significativa.

El emplazamiento donde se ubica el proyecto está dentro de un Espacio Protegido por la Red Natura 2000. Se trata de la ZEPA- ES0000184-Valle del Tietar, hábitat de especies de interés comunitario (aves). Se ha comprobado que las edificaciones existentes y la parcela en que se va a intervenir no están afectadas por ninguna área crítica de la cigüeña negra, encontrándose a más de 500m de la zona AV-07.

Una vez realizados los trámites ambientales y urbanísticos, y obtenidas las autorizaciones necesarias, se realizarán las obras e instalaciones, que a su finalización harán necesaria la autorización de la actividad para su inicio.

La actividad está sujeta a Comunicación ambiental, conforme al DL 1/2015 texto refundido de la ley de prevención ambiental de Castilla Y León, por estar incluida en el Anexo III, apartado 6.10, dentro de los usos de Restauración/hospedaje, previa declaración de impacto ambiental:

6.10) Actividades de alojamiento turístico tipo hotelero, apartamento turístico, vivienda turística, alberque y turismo rural.

De forma complementaria se presentará la documentación necesaria para la actividad vinculada de corral doméstico, comprendido también entre las actividades sujetas a comunicación ambiental, dentro del Anexo III, apartado 2. GANADERÍA Y AGRICULTURA (de acuerdo con las condiciones ambientales mínimas establecidas en el Decreto 4/2018, de 22 de febrero, para las actividades a las cuales les sea de aplicación).

2.1) Instalaciones ganaderas menores, entendiéndose por tales las instalaciones pecuarias orientadas al autoconsumo doméstico según está definido en las normas sectoriales de ganadería y aquellas otras que no superen 2 UGM, que se obtendrán de la suma de todos los animales de acuerdo con la tabla de conversión a unidades de ganado mayor que figura a continuación y siempre con un máximo de 100 animales.

Conforme al art. 43 de la ley de prevención ambiental, una vez finalizadas las obras amparadas por autorización excepcional de uso en suelo rústico y licencia urbanística, se presentará la comunicación ambiental con la correspondiente memoria ambiental complementaria al estudio de impacto ambiental y a la declaración de impacto ambiental en lo relativo a la actividad del albergue y del corral doméstico previsto, con la documentación exigida en el apartado 3 del artículo 43. de inicio de la actividad, una vez finalizadas las obras de rehabilitación, incluyendo la actividad hostelera y el corral doméstico.

### PROPUESTA DE COMPATIBILIDAD DE LA ACTIVIDAD CON LA ZONA ZEPA

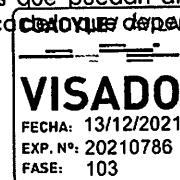
El privilegio de poder disfrutar de los distintos hábitats que encontramos en el valle del Tietar y la sierra de Gredos viene acompañado de una gran responsabilidad que no queremos eludir.

Conscientes de la importancia que tiene conservar los ecosistemas que habitamos, tanto para todas las especies de fauna y flora presentes como, y en especial, para ciertas especies de aves en situación de vulnerabilidad, queremos convertir en nuestra prioridad el desarrollo de diversas actividades de conservación recogidas en el Plan básico de gestión y conservación del Espacio Protegido Red Natura 2000, colaborando para ello con las agrupaciones ecologistas de la zona.

En este sentido, algunas de las medidas a las que nos comprometemos son las siguientes:

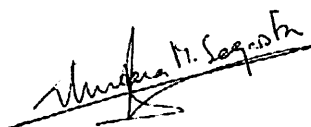
- No instalaremos en ningún caso líneas eléctricas aéreas o molinos eólicos.
- Crearemos de uno o varios cercos vivos con especies autóctonas que aumenten la biodiversidad sirviendo como alimento o cobijo para especies de las que indirecta o directamente dependan las aves en riesgo.
- Evitaremos el uso de herbicidas, pesticidas y fertilizantes químicos que puedan afectar directa o indirectamente - introduciendo sustancias tóxicas en la cadena trófica **de los que dependen: a la fauna.** del entorno.

Proyecto Básico de Albergue Turístico Ecológico en Mijares.



- El turismo no puede vivir al margen de la naturaleza de la que el mismo depende, y por ello limitaremos el aforo de nuestro albergue cuando la administración o las organizaciones ecologistas lo consideren necesario para no interferir en las migraciones de las especies de aves protegidas, o en alguna otra actividad de su ciclo vital.
- Nos comprometemos a no cambiar el uso del suelo agrícola en nuestra propiedad, salvo el que corresponde a la superficie de los pajares que se reformarán y que compondrán el eco-albergue, contruidos y existentes desde mediados del siglo XIX.
- Practicaremos y defenderemos las actividades agropecuarias tradicionales (evitando el sobrepastoreo), manteniendo con nuestros propios animales la fisonomía del paisaje heterogéneo "en mosaico", de prados y bosque que constituyen el hogar y el lugar de caza de muchas de estas aves.
- Trataremos de participar y organizar jornadas de repoblación de ecosistemas degradados que sean de especial importancia para las aves protegidas.
- Concienciaremos a los visitantes del albergue y a los ganaderos que trabajan en la zona del valor ecológico de las especies de aves afectadas, así como las medidas que se pueden llevar a cabo para su conservación.
- Como se podrá comprobar a lo largo de este documento, muchos de los compromisos que adoptamos en relación a la correcta conservación de las aves incluidas en el ZEPA, los asumiremos incluso sin encontrarlos dentro de esta, ya que forman parte de nuestra filosofía.
- Se trabajara para que las construcciones e instalaciones del albergue, tanto en el proceso de obra como en el posterior uso, no interfieran de manera negativa en el hábitat y la vida de sus aves, para lo cual se evitara colocar molinos, grúas o elementos en altura; Se pondrán vinilos en los grandes paños acristalados que hacen de captadores solares para evitar colisiones de aves, etc. Se evitara maquinaria pesada para la construcción y se evitarán también los materiales tóxicos que puedan generar vertidos accidentales al terreno, utilizándose solo materiales naturales y ecológicos para la construcción.

Almería, Noviembre de 2021



Fdo.: Las Arquitectas  
Almudena Mateo-Sagasta Dávila



Mónica Ramírez



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.