



ACUERDO de 30 de noviembre de 2018, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, relativo al Plan General Municipal "Simplificado" de Fuenlabrada de los Montes. (2019AC0026)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de noviembre de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 76.2.2.a de la LSOTEX, el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 181/2017 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de la LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

En virtud de lo previsto en la disposición adicional tercera de la LSOTEX, tras las modificaciones operadas por la Ley 9/2010, de 18 de octubre (DOE de 20-10-10) y Ley 10/2015, de 8 de abril (DOE de 10-04-15), "los municipios con una población igual o inferior a 5.000 habitantes de derecho podrán optar por un planeamiento general y un sistema de ejecución del



mismo simplificado" con sujeción a unas determinadas reglas. Contemplando ciertas peculiaridades para los municipios, que como el de Fuenlabrada de los Montes, tiene una población igual o inferior a 2.000 habitantes (Regla 6.ª).

El citado municipio cumple los requisitos exigibles para acogerse a este específico régimen, y propone la aprobación de un Plan General que se adapta en su estructura documental a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y arts. 42 y siguientes del RPLANEX. Sin perjuicio de la necesidad de realizar las oportunas adaptaciones en la Memoria Justificativa, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la Memoria Ambiental elaborada (artículo 33 de Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, DOE de 24-06-10).

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal, pero con las peculiaridades específicas que para este "tipo" de planeamiento posibilita este régimen simplificado.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA :

1. Aprobar definitivamente el Plan General Municipal epigrafiado.
2. Publicar, como anexo I a este acuerdo, sus Normas Urbanísticas.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común



de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, a 30 de noviembre de 2018.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del Plan General Municipal de Fuenlabrada de los Montes por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 30 noviembre de 2018, quedan las Normas Urbanísticas como sigue:

TÍTULO 1. CONTENIDO COMÚN

CAPÍTULO 1.1. DEFINICIONES

Artículo 1.1.1.1 Parámetros urbanísticos

Son las variables que regulan los aprovechamientos urbanísticos del suelo y la edificación.

Artículo 1.1.1.2 *Alineación*

Es la línea de proyección que delimita la manzana separándola de la red viaria y los espacios libres, de uso y dominio público.

Artículo 1.1.1.3 Manzana

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar

Artículo 1.1.1.4 Parcela o parcela urbanística

Es la unidad de propiedad a la que se le asignan usos y aprovechamientos urbanísticos.

Artículo 1.1.1.5 Línea de edificación

Es la línea de proyección que define los planos que delimitan un volumen de edificación.

Artículo 1.1.1.6 Ancho de vial

Es la menor de las distancias entre cualquier punto de la alineación y la opuesta del mismo vial.

Artículo 1.1.1.7 Rasante

Es la cota que determina la elevación de un punto del terreno respecto de la cartografía que sirve de base al planeamiento.

Artículo 1.1.1.8 Parcela edificable

Para que una parcela se considere edificable, ha de pertenecer a una categoría de suelo en que el planeamiento admita la edificación, tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área o sector en que se encuentre, satisfacer las condiciones de parcela mínima, conforme a la normativa de zona o de desarrollo del planeamiento, le fuesen aplicables, contar

con acceso directo desde vial público, apto para el tráfico rodado, que garantice el acceso de los servicios de protección contra incendios y la evacuación de sus ocupantes, y contar con agua potable, sistema de evacuación de aguas residuales y energía eléctrica, si los usos a los que fuese a destinar la edificación requiriesen tales servicios.

Además en Suelo Urbano o Urbanizable, deberá tener señaladas alineaciones y rasantes, tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento y, en su caso, las correspondientes a la unidad de ejecución en que este incluida a efectos de beneficios y cargas, haber adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la parcela, garantizar o contar con encintado de aceras, abastecimiento de aguas, conexión con la red de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

Artículo 1.1.1.9 Parcela mínima

Se considera que una parcela cumple los requisitos de parcela mínima cuando las dimensiones relativas a su superficie, longitud de frente de parcela y tamaño del círculo inscrito son superiores a los establecidos.

Artículo 1.1.1.10 Parcela afectada

Es la parcela no edificable existente afectada por instrumentos de gestión del planeamiento.

Artículo 1.1.1.11 Parcela protegida

Es la parcela no afectada por instrumentos de gestión del planeamiento, sobre la que no están permitidas las segregaciones ni las agrupaciones, salvo en las parcelas con dimensiones inferiores a la parcela mínima, que podrán ser agrupadas con las colindantes.

Artículo 1.1.1.12 Linderos o lindes

Son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela.

Artículo 1.1.1.13 Lindero frontal o frente de parcela

Se entiende por lindero frontal o frente de parcela su dimensión de contacto con el viario o espacios libres públicos.

Artículo 1.1.1.14 Fondo de parcela

Es la distancia máxima entre su frente y cualquier otro punto de la parcela, medida perpendicular al frente de referencia.

Artículo 1.1.1.15 Círculo Inscrito

Es el diámetro del círculo que se puede inscribir en la parcela.

Artículo 1.1.1.16 Cerramiento de parcela

Son los elementos constructivos situados en la parcela sobre los linderos.

Artículo 1.1.1.17 Edificación alineada

Es la edificación que ocupa las alineaciones y las líneas de edificación, no permitiéndose retranqueos, ni patios abiertos, y sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 1.1.1.18 Fondo edificable

Es la distancia perpendicular desde la alineación, que establece la línea de edificación de la parcela

Artículo 1.1.1.19 Profundidad máxima edificable

Es la distancia máxima y perpendicular desde la alineación, que establece la proyección de la edificación

Artículo 1.1.1.20 Edificación retranqueada

Es la edificación con una separación mínima a los linderos, en todos sus puntos y medida perpendicularmente a esta.

Artículo 1.1.1.21 Patio abierto

Son los patios interiores de parcela que presentan uno de sus lados abiertos sobre las alineaciones o líneas de edificación.

Artículo 1.1.1.22 Superficie libre

Es la franja existente en la parcela destinada a espacio libre y no ocupada por la edificación.

Artículo 1.1.1.23 Edificación aislada

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

Artículo 1.1.1.24 Separación entre edificaciones

Es la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

Artículo 1.1.1.25 Edificación libre

Es la edificación de composición libre, no estando condicionada su posición en la parcela.

Artículo 1.1.1.26 Superficie ocupada

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

Artículo 1.1.1.27 Coeficiente de ocupación por planta

Es la relación, expresada en tanto por ciento, entre la superficie edificable por planta y la superficie de la parcela edificable.

Artículo 1.1.1.28 Superficie edificable

Es la suma de las superficies de todas las plantas sobre rasante, delimitada por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos en cada planta de los cuerpos cerrados, y el cincuenta por ciento de la superficie de los cuerpos abiertos.

Artículo 1.1.1.29 Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad

Es el coeficiente, expresado en m^2/m^2 , que se le aplica a la superficie de la parcela edificable para obtener su superficie edificable.

Artículo 1.1.1.30 Nivel de rasante

Es el punto medio de la longitud de fachada en la rasante, o, en su caso, el terreno en contacto con la edificación, salvo que expresamente quede establecida otra disposición por la normativa.

Artículo 1.1.1.31 Altura de la edificación

Es la distancia vertical en el plano de fachada entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

Artículo 1.1.1.32 Altura total

Es la distancia vertical entre el nivel de rasante y el punto más alto de la edificación, excluyendo los elementos técnicos de las instalaciones.

Artículo 1.1.1.33 Altura de las instalaciones

Es la distancia vertical máxima sobre la altura total de los elementos técnicos de las instalaciones

Artículo 1.1.1.34 Altura de planta

Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 1.1.1.35 Altura libre de planta

Es la distancia vertical entre los elementos constructivos que delimitan una planta.

Artículo 1.1.1.36 Planta Baja

Es la planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado no excede de 1 metro.

Artículo 1.1.1.37 Planta de pisos

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

Artículo 1.1.1.38 Entreplanta

Se denomina entreplanta al volumen situado en la planta baja y retranqueada de la fachada a una distancia superior a la altura de la planta baja.

Artículo 1.1.1.39 Bajo cubierta

Es el volumen de edificación susceptible de ser ocupado o habitado, situado sobre la altura de la edificación.

Artículo 1.1.1.40 Sótano

Es la planta de la edificación en la que la cara superior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante.

Artículo 1.1.1.41 Semisótano

Es la planta de la edificación en la que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es inferior a 1 metro.

Artículo 1.1.1.42 Cuerpos volados

Son aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

Artículo 1.1.1.43 Cuerpos cerrados

Son aquellas partes de la edificación que están cubiertas y cerradas en todo su perímetro por paramentos estancos y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

Se incluyen como cuerpos cerrados, las construcciones bajo cubierta con acceso y posibilidades de uso, cuya altura libre sea superior a 1,50 m.

Artículo 1.1.1.44 Cuerpos abiertos

Son aquellas partes de la edificación que están cubiertas y abiertas al menos por un lado de su perímetro por paramentos no estancos y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

Artículo 1.1.1.45 Elementos salientes

Son los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados

Artículo 1.1.1.46 Volumen de la edificación

Es el volumen comprendido por los planos que delimitan las alineaciones y líneas de edificación y el plano formado por la pendiente de cubierta.

Artículo 1.1.1.47 Pendiente de cubierta

Es el ángulo máximo que forma la cubierta desde la altura de la edificación hasta la altura total.



TÍTULO 2. DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL)

CAPÍTULO 2.1. GENERALIDADES.

Artículo 2.1.1.1 Sobre las Determinaciones de Ordenación Estructural y Detallada

Estas Normas Urbanísticas están compuestas de varios Títulos. En cada uno de ellos se indica si se trata de ordenación urbanística estructural o detallada, según las define el Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007 en sus artículos 25 y 26.

Artículo 2.1.1.2 Publicidad del Plan General

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de este Plan General, así como a solicitar por escrito información sobre el régimen aplicable a una finca (Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007, artículo 137.6º).

Artículo 2.1.1.3 Obligatoriedad del Plan General

El Plan General obliga a cualquier sujeto, público o privado, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación (Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007, artículo 137.3º).

CAPÍTULO 2.2. DEFINICIONES PARTICULARES.

Artículo 2.2.1.1 Necesidad de la precisión de algunas de las definiciones comunes

Las presentes Normas incluyen en el título anterior una serie de definiciones que son comunes a todos los Planes Generales de Extremadura.

Para el caso concreto de nuestro municipio, además, se han precisado las definiciones que siguen a continuación, con la intención de que no sea necesario realizar interpretaciones más allá del sentido propio del texto.

Artículo 2.2.1.2 Precisión de la definición "Altura de la edificación"

A la definición: "Es la distancia vertical en el plano de fachada entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta".

Se añade:

"El plano de fachada se refiere al lado exterior de la fachada.

Para cubiertas planas no se necesita mayor precisión.

Para cubiertas inclinadas, si la formación de pendiente se realiza con estructura o forjado inclinado, la altura se refiere al encuentro de la cara superior de esta estructura o forjado con el plano de fachada, independientemente de que exista otro forjado plano inferior y muy próximo a él.

Si la cubierta se realiza mediante forjado plano y formación de pendiente con estructura auxiliar (tanto en terrazas transitables o no como en tejados), la altura de la edificación se refiere al encuentro de la cara superior del forjado plano con el plano de fachada. El encuentro de la cara superior de dicha formación de pendiente (tanto en terrazas transitables o no como en tejados) con el plano de fachada no podrá superar la altura máxima de la edificación permitida”.

Artículo 2.2.1.3 Precisión de la definición de “Altura total”

A la definición: “Es la distancia vertical entre el nivel de rasante y el punto más alto de la edificación, excluyendo los elementos técnicos de las instalaciones”.

Se añade: “En caso de optar por la solución constructiva de cubiertas inclinadas, han de entenderse como punto más alto de la edificación los elementos que coronan dichas cubiertas inclinadas.

Si se construyesen cubiertas planas el punto más alto de la edificación no vendrá dado por la cara superior de forjado, sino por el elemento constructivo más elevado, sea peto, barandilla, o capa de terminación de la cubierta plana, etc.”

Artículo 2.2.1.4 Precisión de la definición de “Semisótano”

A la definición: “Es la planta de la edificación en la que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es inferior a 1 metro.”

Se añade: “Se admite inferior o igual a 1.00 metros. Esta rasante será medida en todos los puntos del perímetro. En caso de terrenos con desniveles, una planta puede ser en distintas zonas sótano, semisótano y planta sobre rasante. A partir del punto en que la distancia supere 1.00 metros se considerará planta sobre rasante y computará a todos los efectos”.

Artículo 2.2.1.5 Definición de “elementos técnicos de las instalaciones” para el cómputo de “altura de las instalaciones”

Los elementos técnicos de las instalaciones son los cuerpos tales como placas solares, antenas, aparatos de aire acondicionado, de calefacción o chimeneas de ventilación, depósitos, placas solares y otros no mencionados que cumplan funciones similares. Quedarán excluidos aquellos elementos que por sus dimensiones y características puedan dar lugar a espacios ocupables. A este respecto se entiende como espacio ocupable aquel cubierto y/o cerrado con una altura libre igual o superior a 2,20m. Quedan explícitamente excluidas las cajas de escaleras y ascensores, los trasteros y las salas de máquinas, ya que deben situarse bajo “altura total” máxima del edificio.

Artículo 2.2.1.6 Definición de “Volumen máximo de la edificación sobre rasante”

Sea cual fuere la configuración geométrica del edificio, el volumen edificado sobre rasante ha de quedar dentro de la envolvente que proporcionan los parámetros que determine la ordenación: la edificabilidad, las alineaciones, los

retranqueos, la altura máxima, la altura total máxima, y la pendiente máxima del plano virtual de cubierta en su caso.

Artículo 2.2.1.7 Definición de "Pendiente máxima del plano virtual de cubierta"

Es la mayor pendiente que estas Normas permiten para el plano inclinado definido sobre la altura máxima, por debajo del cual ha de quedar obligatoriamente la altura total máxima.

Artículo 2.2.1.8 Definición de "Tipología edificatoria"

Se entiende por tipología edificatoria el conjunto de características morfológicas de las edificaciones en relación con la forma de disponerlas en la parcela en la que se ubican.

Artículo 2.2.1.9 Definición de "Edificación"

Para evitar ambigüedades, este Plan entiende la definición de edificación exactamente en los mismos términos que la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación en su artículo 2. "Ámbito de aplicación".

Artículo 2.2.1.10 Definición de "Uso Turístico"

Es el uso terciario destinado a la prestación de servicios a turistas, pudiendo incluir alojamiento de personas, pero que no se reduce a la definición que el Anexo II del RPLANEX establece para el uso Terciario Hotelero.

CAPÍTULO 2.3. DISPOSICIONES GENERALES.

SECCIÓN 2.3.1. DISPOSICIONES

Artículo 2.3.1.1 Instrucciones para la interpretación y aplicación de los documentos del Plan

Las competencias sobre la interpretación del contenido de las presentes Normas corresponden al Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite, así como a la Consejería competente, a través de sus organismos urbanísticos y territoriales correspondientes.

Las determinaciones de las presentes Normas se interpretarán con criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad.

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

1. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerá lo que indiquen los de escala más detallada. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

2. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y lo reflejado en los Planos de Información y la Memoria Informativa se considera que prevalecen los dos primeros sobre los dos últimos.

3. La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación, corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. (Se ha observado que, especialmente en el suelo donde predomina lo construido sobre el vacío, la cartografía, realizada a partir de fotografías aéreas arroja imprecisiones por la falta de verticalidad de la fotografía y las sombras de las edificaciones).

Artículo 2.3.1.2 Sistemas de medición de los parámetros edificatorios

Los parámetros edificatorios se medirán según las definiciones comunes y particulares que establecen estas Normas Urbanísticas.

Artículo 2.3.1.3 Regulación de las construcciones de escasa entidad

Las construcciones de "escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta, por lo que no tienen la consideración de edificación" (Artículo 2.2 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación)", como, por ejemplo, las denominadas "casetas" estarán sometidas a concesión de licencia en virtud del artículo 180.s) de la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura. Deberán acreditar el cumplimiento de estas normas urbanísticas (en los términos del Artículo 2.2 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación)", y demás normativa aplicable en función del uso a que se destinen.

Artículo 2.3.1.4 Regulación general de tipologías edificatorias

Con carácter general, las tipologías edificatorias contempladas en estas Normas Urbanísticas son las definidas en el Anexo II del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo de este Plan General definirán obligatoriamente las tipologías en la ordenación detallada según la clasificación del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (salvo modificaciones posteriores dadas por los instrumentos de rango superior al Plan General).

Artículo 2.3.1.5 Clases de tipologías edificatorias

1. Edificación Alineada a Vial (EAV)
 - a) Edificación en Manzana Compacta (EMC)
 - b) Edificación en Manzana Abierta (EMA)
2. Edificación Aislada (EA)
 - a) Edificación Aislada Exenta (EAE)
 - b) Edificación Aislada Adosada (EAA)
3. Edificación Tipológica Específica (ETE)

(Ver Anexo II del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007).

Artículo 2.3.1.6 Usos urbanísticos contemplados en el Plan General

Con carácter general, para el suelo urbano y urbanizable los usos urbanísticos contemplados en el plan son los definidos en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007. En caso de duda, se consultará dicho Anexo I del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.

Para el suelo no urbanizable se han contemplado los usos indicados en los artículos 13, 18, 23 y 24 de la Ley del Suelo 15/2001, y en las fichas de ordenación de los ámbitos se establece, cuando es posible y conveniente, la correspondencia con los usos del Reglamento de Planeamiento de 2007.

Artículo 2.3.1.7 Clasificación de los usos urbanísticos según sus características sustantivas

Como se ha explicado en el apartado anterior, esta clasificación de usos dada por el Reglamento se refiere primordialmente al suelo urbano y urbanizable.

1. Uso global: Uso genérico mayoritario asignado cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

2. Uso pormenorizado: el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.).

3. Uso mayoritario: en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

4. Uso compatible: el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

Artículo 2.3.1.8 Clasificación de usos urbanísticos del Reglamento de Planeamiento según sus características funcionales

A continuación, se establece una relación de usos aplicables principalmente al suelo urbano y urbanizable, tomados principalmente del Reglamento de Planeamiento de 2007, más algunos no incluidos en este. Para aquellos usos de los que no se aporta definición en este Plan, podrá verse en el Reglamento de Planeamiento.

1. Uso Residencial (R)

1.a) Uso Residencial Unifamiliar (RU)

1.b) Uso Residencial Plurifamiliar (RP)

1.c) Uso Residencial Comunitario (RC)

2. Uso Terciario (T)

2.a) Uso Comercial (TC)

2.b) Uso Hotelero (TH)

2.c) Uso de Oficinas (TO)

2.d) Uso Recreativo (TR)

2.e) Uso Turístico (TT)

3. Uso Industrial (I)

3.a) Uso Industrial Productivo (IP)

3.b) Uso Industrial de Almacenaje (IA)

4. Uso Dotacional (D)

4.a) Uso de Comunicaciones (D-C)

4.b) Uso de Zonas Verdes (D-V)

- Áreas de juego (AJ)
- Jardines (J)
- Zonas de Acompañamiento al Viario (ZAV)
- Parques (P)

4.c) Uso de equipamientos (D-E)

- Uso de Infraestructura-servicios urbanos (DE-IS)
- Uso Educativo (DE-ED)
- Uso Cultural-Deportivo (DE-CD)
- Uso Administrativo-Institucional (DE-AI)
- Uso Sanitario-Asistencial (DE-SA)

5. Uso Agropecuario (AG)

Se distinguen los siguientes usos agropecuarios pormenorizados:

5.a) Uso Agropecuario de Almacenaje (AGA)

5.b) Uso Agropecuario Productivo (AGP)

Artículo 2.3.1.9 Otros usos que no implican actividad edificatoria o urbanizadora

Tanto la Ley del Suelo de Extremadura como la legislación sectorial dictan una serie de disposiciones sobre los actos realizables en los distintos terrenos. En los ámbitos correspondientes este Plan ha reflejado dichos actos y usos y sus condiciones.

Artículo 2.3.1.10 Actividades sujetas a comunicación previa

Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al municipio los actos de aprovechamiento y uso de suelo a que se refiere el artículo "172. Régimen de Comunicación Previa" de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Artículo 2.3.1.11 Actos sujetos a licencia de obras, edificación e instalación

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística de obras, edificación e instalación, los actos enumerados en el artículo "180. Actos sujetos a licencia de obras, edificación e instalación" de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Obras públicas en las Carreteras del Estado

Se exceptúa de la sujeción a licencia municipal, a las obras públicas promovidas por el Ministerio competente en las carreteras del Estado y los elementos funcionales de las mismas, tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamientos, caminos agrícolas o de servicio, reordenación de accesos, etc., por estar estos considerados como bienes de dominio público a tenor de lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras y en aplicación del artículo 18 de la Ley 37/2015 de Carreteras y artículo 84.1.b de la Ley 7/85 Reguladora de las bases del régimen local.

Telecomunicaciones

Tanto la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en su artículo 34, como la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, contemplan excepciones en función de las circunstancias que concurren en cada caso, que eximen a los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas de la obtención de las licencias.

Se incorpora a continuación un extracto de lo indicado en los artículos 34.6 y 34.7 de la mencionada Ley 9/2014:

34.6. Para la instalación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, no podrá exigirse la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas, en los términos indicados en la citada ley.

Para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

En el Plan de despliegue o instalación, el operador deberá prever los supuestos en los que se van a efectuar despliegues aéreos o por fachadas de cables y equipos en los términos indicados en el apartado anterior.

Este plan de despliegue o instalación a presentar por el operador se sujetará al contenido y deberá respetar las condiciones técnicas exigidas mediante real decreto acordado en Consejo de Ministros.

(...)

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

La declaración responsable deberá contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente, incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite.

Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, las declaraciones responsables se tramitarán conjuntamente siempre que ello resulte posible.

La presentación de la declaración responsable, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para ejecutar la instalación, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la infraestructura o estación radioeléctrica a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección, sanción, y, en general, de control que a la administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable, o la no presentación de la declaración responsable determinará la imposibilidad de explotar la instalación y, en su caso, la obligación de retirarla desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Reglamentariamente se establecerán los elementos de la declaración responsable que tendrán dicho carácter esencial.

34.7. En el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

Artículo 2.3.1.12 Formulación de instrumentos de desarrollo

La formulación de la ordenación detallada o la modificación, en su caso, de la ordenación detallada propuesta mediante redacción de planeamiento de desarrollo se ajustará a lo indicado en los artículos 71, 72 y 73 de la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y los artículos 52 a 84 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Según instrucciones de la Demarcación de Carreteras del Estado de Extremadura, en su informe de 5/09/2017 a la tramitación de este Plan General Municipal, se habrá de solicitar informe sectorial vinculante del Ministerio de Fomento previo a aprobación inicial de cualquier instrumento de desarrollo del presente Plan General Municipal.

TÍTULO 3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.**CAPÍTULO 3.1. DIRECTRICES.****SECCIÓN 3.1.1. CONDICIONES GENERALES.****Artículo 3.1.1.1** Ámbito y objeto del Plan General Municipal

El Plan General Municipal define la ordenación urbanística de la totalidad del Término Municipal distinguiendo la estructural y la detallada, y organiza la gestión de su ejecución.

Artículo 3.1.1.2 Clasificación del suelo del Término Municipal

El Plan General Municipal establece tres clases de suelo para el Término Municipal: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y No Urbanizable, lo que queda reflejado en el Plano de Ordenación Estructural correspondiente del Plan General.

Artículo 3.1.1.3 Categorías de suelo urbano

El Suelo Urbano se ha categorizado como consolidado o no consolidado, lo que queda reflejado en el Plano de Ordenación Estructural correspondiente del Plan General.

Artículo 3.1.1.4 Categorías y variedades del suelo no urbanizable

El Plan General distingue las siguientes categorías y variedades de Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable Común
- Suelo No Urbanizable Protegido
 - Suelo no urbanizable de protección natural
 - Suelo no urbanizable de protección ambiental
 - Suelo no urbanizable de protección estructural

- Suelo no urbanizable de protección del paisaje
- Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras
- Suelo no urbanizable de protección cultural arqueológico

Artículo 3.1.1.5 Acumulación de variedades en el Suelo No Urbanizable Protegido

En los terrenos sobre los que recaiga más de una variedad de suelo no urbanizable protegido se deberán cumplir todas las determinaciones que se establezcan para dichas variedades, de manera que en ningún momento puedan quedar desatendidas las exigencias más restrictivas.

Artículo 3.1.1.6 Incidencia de la Evaluación Ambiental y especialmente de la Memoria Ambiental en la versión final del Plan General Municipal. Instrucciones de interpretación de los contenidos más especialmente medioambientales de estas Normas Urbanísticas

El Plan General Municipal recibió aprobación inicial en Pleno de 26 de marzo de 2015 y publicado en DOE de 20 de abril de 2015. Dicho Plan contenía el preceptivo Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El Órgano Ambiental de la evaluación del mismo nombre fue la Dirección General de Medio Ambiente de Extremadura. Esta realizó el estudio del Plan General y el ISA, así como de todos los informes sectoriales que se habían requerido durante el proceso.

En diciembre de 2016 se recibió en el Ayuntamiento de Fuenlabrada de los Montes la Propuesta de Memoria Ambiental, firmada por la Directora de Programas de Impacto Ambiental, doña Isabel Gallardo Blanco, y la Jefa de Servicio de Protección Ambiental, doña Esperanza Martínez Flores, durante el mandato como Director General de don Pedro Muñoz del Barco en la Dirección General de Medio Ambiente de Extremadura.

Esta memoria ambiental fue elevada a definitiva, puesto que no se realizaron alegaciones desde el Ayuntamiento (el cual se denomina Órgano Promotor a los efectos de la evaluación ambiental).

La Memoria Ambiental contenía en su artículo 7 una serie de Determinaciones finales a incorporar en el Plan. Esto implicaba una serie de modificaciones sobre el Plan General Municipal que el Ayuntamiento había presentado tras la aprobación inicial y modificado los informes sectoriales, incluido el del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas.

Dichas determinaciones implicaron como aspecto principal el cambio de clasificación de una enorme parte del término municipal ocupado por olivares y dehesa de suelo no urbanizable común a suelo no urbanizable de protección estructural agrícola. Del mismo modo, se hubo de hacer una serie de modificaciones en los usos en el suelo no urbanizable. Todo ello por mandato de la Memoria Ambiental, lo cual en cierta medida no era compartido con los criterios del equipo redactor, del que fue directora doña Inmaculada García Sanz, arquitecta.

Por tanto, a lo largo de estas Normas Urbanísticas se irá indicando la correspondencia en algunas determinaciones más complejas a juicio del equipo redactor, las cuales se corresponden exclusivamente con los criterios transmitidos en la Memoria Ambiental, con el objeto de que se pueda acudir a la misma para resolver cualquier duda interpretativa que pueda presentarse.

Artículo 3.1.1.7 Afección de terrenos integrantes de la Red Natura 2000.

Importante: Este artículo es de aplicación a todos los terrenos integrantes de la Red Natura 2000 con independencia de la Clasificación urbanística que se le haya atribuido en el Plan General.

Los ámbitos de la Red Natura, tanto ZEPA como ZEC, presentes en el término municipal, se corresponden con las delimitaciones actualizadas y publicadas mediante la publicación de la cobertura geográfica actualizada de las ZEPA, y la Decisión de Ejecución de la Comisión de 7 de noviembre de 2013, por la que se adopta la séptima lista actualizada de Lugares de Importancia Comunitaria de la región biogeográfica alpina, respectivamente.

Concretamente, las delimitaciones se adecuan a lo indicado en las disposiciones adicionales primera a tercera del DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, DOE 105 de 3 de junio de 2015.

En los terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000 se tendrá en cuenta la:

Ley 8/1998, de 26 de junio, de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre junto con el DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura:

Establece en su artículo 56 quater el "Régimen de evaluación de actividades en zonas integrantes de la red Natura 2000. Informe de Afección.

1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderas y forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.

2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.

3. En función de los efectos que se prevean y de su trascendencia sobre los valores naturales de la Zona de la Red Natura 2000, el órgano ambiental emitirá un informe de afección que contendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Si entendiera que la acción pretendida no es susceptible de afectar de forma apreciable al lugar, o estimara que las repercusiones no serán apreciables mediante la adopción de un condicionado especial, informará al órgano sustantivo para su consideración e inclusión de dicho condicionado en la resolución.

b) Si considerara que la realización de la acción puede tener efectos negativos importantes y significativos, dispondrá su evaluación de impacto ambiental, salvo que, de acuerdo con lo regulado por la legislación sectorial existente en la misma, la actuación ya estuviera sometida a la misma.

La apertura de caminos y pistas, así como los tratamientos sobre la vegetación se incluyen entre las actividades que requerirán informe de afección en terrenos ubicados en ZEPA y ZEC.

Nota: El texto en cursiva anterior es el contenido traspuesto de la indicación 6 de la Memoria Ambiental del Plan General Municipal.

A fecha de redacción de este Plan General Municipal en la fase entre aprobación inicial y aprobación provisional con Memoria Ambiental ya había entrado en vigor la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que derogaba la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Pero por aplicación de la disposición transitoria sexta de dicha ley, se podía seguir utilizando en este Plan General Municipal la Ley de 2010, y así se hizo.

No obstante, aunque no se realizó la adaptación de nomenclatura, sí se procuró asumir el fondo de la Ley 16/2015, y se considera la nueva Ley 16/2015 (o la que eventualmente la sustituya en un futuro) como normativa de obligado cumplimiento para las actividades que se realicen en el marco del Plan General Municipal.

Artículo 3.1.1.8 Traslación del PLAN DIRECTOR de Red Natura 2000 al término municipal

A continuación, y por su incidencia normativa urbanística, se insertan una serie de instrucciones tomadas directamente del Plan Director de Red Natura 2000, tal y como se recoge en el DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, DOE 105 de 3 de junio de 2015. (Se ha de entender, no obstante, que cualquier actuación que implique a la red Natura 2000 deberá contrastarse con el articulado del Decreto, prestando atención a las correcciones y modificaciones de este que puedan publicarse durante la vigencia del Plan General Municipal).

El Plan Director es aplicable a toda la Red Natura, con independencia de la clasificación urbanística del suelo.

El plan director de Red Natura de Extremadura establece en el capítulo 2.6 que se habrá de tener en cuenta la zonificación de los lugares de Red Natura 2000.

Las zonificaciones que este establece son:

- ZIP: Zona de Interés Prioritario
- ZAI: Zona de Alto Interés
- ZI: Zona de Interés
- ZUG: Zona de Uso General

Con carácter general, las áreas de mayor importancia para las especies y hábitats por los que fueron designados los lugares de la Red Natura 2000 se preservarán de los usos y desarrollos urbanísticos.

Las superficies zonificadas como ZIP y ZAI se clasificarán como suelo no urbanizable protegido de protección natural salvo que en el momento de aprobación del Plan Director de la Red Natura ya estén clasificadas como urbanas o urbanizables.

Las superficies zonificadas como ZIP serán incompatibles las nuevas infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes no vinculadas directa y exclusivamente al servicio de la gestión medioambiental, educación ambiental o análogas, o a la explotación de las fincas de naturaleza de naturaleza agrícola, ganadera, forestal y cinegética, que vengan requeridas por estas o sirvan para su mejora. Excepcionalmente podrá contemplarse la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en esta zona siempre que estén asociadas a explotaciones agrarias y que así lo establezca el correspondiente instrumento de gestión del lugar Natura 2000.

Los nuevos desarrollos urbanísticos se planificarán preferentemente fuera de la Red Natura 2000. Solo en los casos en los que no exista alternativa y deban ser llevados a cabo dentro de la misma, estos se proyectarán, siempre que sea posible, en las superficies zonificadas como ZUG, y teniendo en cuenta las siguientes directrices:

- Se planificarán preferentemente en el entorno inmediato de los núcleos urbanos.
- Se promoverá la creación de zonas de amortiguamiento entre núcleos urbanos y los lugares de la Red Natura 2000.

Se promoverá la modificación o revisión del Plan General Municipal en caso de detectarse movimientos expansivos fuera de ordenación en áreas periurbanas, al objeto de que se realice una adecuada ordenación urbanística de estos procesos, antes de que puedan generarse afecciones a los valores Natura 2000 existentes en el territorio.

Se realizará una ordenación de las construcciones residenciales en el medio rural de modo que se minimice su afección sobre hábitats de interés comunitario y especies Natura 2000, evitando una excesiva antropización del medio. En este sentido:

-Con carácter general, se fomentará la rehabilitación de las construcciones existentes frente a las nuevas construcciones. Esta directriz se tendrá especialmente en cuenta en las superficies zonificadas como ZIP y ZAI.

- Las nuevas construcciones residenciales y obras de mejora y rehabilitación de las existentes se ajustarán, preferentemente, a las siguientes directrices:

- Las viviendas de nueva construcción no se emplazarán en zonas dominantes (cerros, cuerdas o collados de sierras).

- Se construirán en una única planta baja debiendo integrarse paisajísticamente mediante el empleo de materiales acordes al entorno, con una tipología de construcción rural tradicional y evitando el uso de materiales reflectantes en cubierta o paramentos exteriores, así como la instalación de depósitos galvanizados u otros elementos de afección paisajística.

- Se respetará el arbolado autóctono, el matorral noble y los muros de piedra y elementos constructivos tradicionales existentes

en el territorio. Del mismo modo, y para minimizar el impacto visual paisajístico de la construcción e instalaciones auxiliares, en las lindes y ajardinamientos del entorno de la vivienda, se mantendrá y/o fomentará la vegetación natural.

- Se minimizará la contaminación lumínica por farolas o focos, usando, preferentemente, iluminación en puntos bajos dirigida hacia el suelo (sistemas apantallados) o cualquier otra fórmula que garantice la discreción paisajística nocturna del conjunto.

- Se procurará el uso de instalaciones de producción de energía eléctrica renovable destinadas al autoconsumo.

En la ordenación de las grandes infraestructuras se evitará, con carácter general, la afección a los lugares de la Red Natura 2000, especialmente a los hábitats de interés comunitario y especies Natura 2000 por los que fueron designados. Para ello se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- Se promoverá la ordenación integral de las infraestructuras energéticas y de transporte, evitando su dispersión territorial, minimizándose así la afección ambiental de las mismas.

- Las nuevas infraestructuras viarias (vías férreas, carreteras y pisas) se localizarán preferentemente fuera de la ZIP y ZAI.

- Las nuevas líneas eléctricas, salvo que no existan alternativas, técnica, económica y/o ambientalmente viables, se emplazarán fuera de la ZIP. Asimismo, en la ZAI de las ZEPA, las nuevas líneas de alta tensión (tensión nominal eficaz entre fases igual o superior a 1KV) que puedan comprometer el estado de las especies por las que fueron designadas, serán enterradas si ambiental, técnica y económicamente es viable y, en los casos en los que la zona esté declarada también como ZEC, siempre y cuando no se comprometa el estado de conservación de los hábitats y /o especies por los que fue declarada.

En cuanto al establecimiento de medidas para evitar la colisión y electrocución de avifauna se atenderá a lo establecido en la normativa sectorial vigente (Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, 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 y la Resolución de 14 de julio de 2014 de la Dirección General de Medio Ambiente, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Extremadura en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas aéreas de alta tensión).

Las nuevas instalaciones industriales de producción de energía se localizarán preferentemente fuera de la ZIP y de la ZAI.

Las antenas, torretas metálicas, subestaciones eléctricas, infraestructuras de telecomunicaciones etc. se localizarán preferentemente en la ZI y ZUG.

Las canalizaciones, encauzamientos y correcciones del trazado de los cauces serán excepcionales en los lugares de la Red Natura 2000, debiendo estar plenamente justificadas. Salvo en tramos muy degradados o incluidos en núcleos urbanos, la justificación debe estar asociada a motivos de seguridad frente a riesgos naturales.

Para más detalles, se deberá consultar el Plan Director de Red Natura.

Además, se habrá de consultar los Planes de Gestión de los dos espacios de la Red Natura con incidencia en el término municipal.

Artículo 3.1.1.9 Incidencia del Plan de Gestión de ZEC “Río Guadalemar” en el Plan General Municipal

A continuación, y por su incidencia normativa urbanística, se insertan una serie de instrucciones tomadas directamente del Plan de Gestión, tal y como se recoge en el DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura DOE 105 de 3 de junio de 2015, páginas 21021 a 21034. (Se ha de entender, no obstante, que cualquier actuación que implique a la red Natura 2000 deberá contrastarse con el articulado del Decreto, prestando atención a las correcciones y modificaciones de este que puedan publicarse durante la vigencia del Plan General Municipal).

En el término municipal tenemos las zonas siguientes, según el epígrafe 7 del Plan de Gestión:

7.1 Zona de Interés Prioritario (ZIP)

- ZIP 1. “Río Guadalemar”

Superficie incluida en esta categoría de zonificación por los elementos clave hábitats naturales de ribera y jarabugo. Incluye la zona de dominio público hidráulico del río, así como zonas anexas con presencia de formaciones naturales de ribera.

7.2 Zona de Alto Interés (ZAI)

- ZAI 1. “Afluentes”

Superficie incluida en esta categoría de zonificación por el elemento clave hábitats naturales de ribera. Comprende la zona de dominio público hidráulico de los principales afluentes del río Guadalemar incluidos en la ZEC.

- ZAI 2. “Cerro de la Querenzuela” y “Collado de los Estanqueros”

Superficie incluida en esta categoría de zonificación por el elemento clave formaciones forestales mediterráneas. Se incluyen en esta zona las superficies donde se localizan las formaciones encinar y quejigar de estos parajes, respectivamente. Se corresponden con las siguientes parcelas del término municipal

Paraje	Término municipal	Pol	Par
Cerro de la Querenzuela	Fuenlabrada de los Montes	19	217*
	Fuenlabrada de los Montes	19	80030*
Collado de los Estanqueros	Garbayuela	12	138*
	Garbayuela	12	139*
	Garbayuela	12	140*
	Garbayuela	12	141*
	Garbayuela	12	60001
*Parcialmente incluida en ZAI			

7.3. ZONA DE INTERÉS (ZI)

En esta zona se incluye el resto de superficie no incluida en ninguna de las otras categorías de zonificación.

7.4. ZONA DE USO GENERAL (ZUG)

Se incluye en esta zona la intersección con redes de transporte, en concreto las carreteras N-430 y N-502. (...)

9. Medidas de conservación

Además de las medidas incluidas en el Plan Director de la Red Natura 2000, en el ámbito territorial de este Plan de Gestión, serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:

9.1. Medidas de conservación relativas a la zonificación

9.1.1. Zona de Interés Prioritario (ZIP)

9.1.1.1. ZIP 1. "Río Guadalemar"

a. Elemento clave: jarabugo

- Se intensificarán las labores de vigilancia y control de captaciones ilegales, especialmente durante la época estival.
- Con el objeto de disminuir el impacto que puede ocasionar el abrevado del ganado en época estival, se considera esta ZEC como uno de los lugares preferentes para incentivar medidas y fomentar actuaciones que tengan como objeto la creación o adecuación de charcas y puntos de agua. Estas charcas se diseñarán de acuerdo a características constructivas que beneficien la presencia de especies silvestres y en ningún caso supondrán una afección negativa para la ZEC.

A3. (D) Se considera primordial establecer medidas que impidan la llegada del alburno a este río



g. Elemento clave: hábitat naturales de ribera

b1. Serán de aplicación las medidas establecidas en la ZAI1.

9.1.2 Zona de Alto Interés (ZAI)

9.1.2.1. ZAI1. "Afluentes"

a. Elemento clave: hábitats naturales de ribera

En la ZAI1, además de los Programas de Conservación 1,2,3 y 4 incluidos en el apartado "4.1.5 Sistemas de hábitats ribereños" del Plan Director Red Natura 2000 serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:

A1. (R) Se consideran incompatibles los cambios de uso que impliquen la transformación de hábitats naturales ribereños.

(...)

a3. (R) Se considera incompatible la corta de arbolado autóctono en dominio público hidráulico, salvo asociadas a:

- Eliminación de pies dañados, enfermos o muertos, por motivos fitosanitarios o de protección frente a avenidas. (...)
- Los trabajos de acondicionamiento de cauces (...)

9.1.3 Zonas de Interés "ZI"

No se establecen medidas de conservación adicionales a las establecidas en el Plan Director y en el epígrafe 9.2. del presente Plan de Gestión.

9.1.4. Zonas de Uso General "ZUG"

No se establecen medidas de conservación adicionales a las establecidas en el Plan Director y en el epígrafe 9.2. del presente Plan de Gestión.

9.2 Medidas de conservación relativas a todo el ámbito territorial del Plan de Gestión

(...)

9.2. Medidas de conservación relativas a todo el ámbito territorial del Plan de Gestión

a. (R) Se minimizará el uso de productos fitosanitarios y fertilizantes. Conforme a la normativa sectorial vigente, cuando se apliquen productos fitosanitarios se respetará una banda de seguridad mínima con respecto a las masas y cursos de agua superficial de 5 m. En el caso de productos fertilizantes la banda de seguridad mínima se corresponde con 10 m.

Cfr. epígrafes 7 y 9 del Plan de Gestión 46, de la ZEC "Río Guadalemar".

Artículo 3.1.1.10 Incidencia del Plan de Gestión de ZEC-ZEPA Puerto Peña-Los Golondrinos en el Plan General Municipal

A continuación, y por su incidencia normativa urbanística, se insertan una serie de instrucciones tomadas directamente del Plan de Gestión DE LA ZEC-ZEPA "PUERTO PEÑA-LOS GOLONDRINOS", la cual se rige por el Plan de Gestión de la ZEPA "Puerto Peña- Sierra de los Golondrinos", aprobado mediante Orden de 23 de noviembre de 2009 y publicado en el DOE de 1 de diciembre de 2009, según se establece en el DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura DOE 105 de 3 de junio de 2015, Disposición adicional tercera.

(Se ha de entender, no obstante, que cualquier actuación que implique a la red Natura 2000 deberá contrastarse con el articulado del Decreto y del Plan de Gestión, prestando atención a las correcciones y modificaciones de estos que puedan publicarse durante la vigencia del Plan General Municipal).

La zonificación FUE DEFINIDA POR EL PLAN DE GESTIÓN VIGENTE, con las salvedades de redelimitación que se han indicado en la Memoria Justificativa del Plan General Municipal.

En el Término municipal se tienen las siguientes, tomado literalmente del Plan de Gestión:



"7.2. ZONA DE USO TRADICIONAL.

Está formada por aquellas zonas con un grado de conservación excelente y una alta calidad. Se corresponde con áreas sometidas a aprovechamientos agroganaderos y forestales de carácter extensivo, en las que, de forma general, deberán preservarse estos aprovechamientos.

Se han delimitado como tal las siguientes zonas:

Sierra de los Golondrinos-Sierra de Consolación-Sierra del Chamorro:

7.3. ZONA DE USO COMÚN.

Son aquellas áreas de la ZEPA en las que las características del medio natural permiten la compatibilización de su conservación con actividades agroganaderas no extensivas, permitiéndose un moderado desarrollo de servicios y proyectos que repercutan en la mejora de la calidad de vida de los habitantes de la zona.

Con carácter general, se considera como zonas de uso común el resto de la superficie del Área Protegida no incluida dentro de las demás categorías." (...)

9. MEDIDAS Y DIRECTRICES DE CONSERVACIÓN

El Plan de Gestión de la ZEPA "Puerto Peña-Los Golondrinos" establece unas medidas de conservación que ayuden a orientar el desarrollo de las actividades y aprovechamientos de manera que se logre la compatibilidad de éstos con la conservación de los hábitats y especies que motivaron la declaración de estas zonas.

9.1. MEDIDAS DE CONSERVACIÓN RELATIVAS A LA ZONIFICACIÓN.

9.1.2. Zona de uso tradicional.

Medidas de conservación:

— Se planificará en el tiempo, cualquier intervención que pudiera ser origen de impacto negativo sobre la avifauna de interés comunitario presente en el espacio, de forma que se aminoren o eviten los impactos negativos realizando una temporalización de los trabajos adecuada al ciclo biológico de dichas especies.

— Del mismo modo, en el caso de proyectarse alguna actuación que pudiera interferir en la actividad de los murciélagos en la mina la Mineta o sus inmediaciones, ésta se realizará fuera del periodo de hibernación y la época de cría.

— La restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento de instalaciones agrarias existentes será prioritaria frente a la construcción de nuevas. Las obras de mejora y mantenimiento en ningún caso podrán suponer una modificación del carácter de la edificación, un aumento del tamaño de la misma por encima de los parámetros establecidos en el informe de afección correspondiente o la alteración de la tipología edificatoria.

— Para minimizar los impactos de las construcciones:

- El tipo de construcción, diseño y composición se adecuará al entorno rural en que se ubica. Se utilizarán materiales, colores y texturas de tipología rústica y tradicional de la zona para minimizar el impacto visual.

- La distribución eléctrica desde el transformador hasta la parcela será enterrada.

En caso de no poder ser así, se realizará de forma que su visibilidad sea mínima desde caminos o carreteras. Se recomienda que los apoyos sean de hormigón o de madera.

- En el caso de existir especies protegidas nidificantes en la zona, todos los trabajos se realizarán fuera del periodo sensible de la especie en cuestión.

- Se respetará la vegetación autóctona. Se solicitará autorización en caso de que sea imprescindible la corta de arbolado.

(...)

— Las actuaciones que supongan un recorte o modificación en la forma en la que el agua circula por los cauces de la ZEPA requerirán el mantenimiento del caudal ecológico.

— En relación a las repoblaciones:

- Las repoblaciones deberán realizarse con especies autóctonas de árboles y arbustos, siempre acordes con la serie de vegetación potencial a la que corresponda la zona en cuestión.

- No se autorizarán reforestaciones que supongan la alteración de "hábitats prioritarios" recogidos en el Anexo I de la Directiva de Hábitat o zonas de reproducción de especies recogidas en el Anexo I de la Directiva de Aves.

- Como norma general no se podrán usar productos químicos en las labores de mantenimiento de las reforestaciones.

- Las labores se realizarán siguiendo las curvas de nivel, nunca a favor de pendiente, y en periodos en que la tierra se encuentre con buen tempero, nunca se trabajará con el suelo encharcado.

- Se dejarán sin labrar las zonas de vaguada, así como los cinco primeros metros de ambas márgenes de los cursos de agua continuos o discontinuos existentes.

- No se actuará bajo la cubierta del arbolado autóctono.

- Para disminuir el impacto visual, la altura y color de los protectores deberán minimizar el posible impacto visual.

- Los trabajos preparatorios se realizarán siguiendo las curvas de nivel y en zonas de pendiente se dejarán entrefajas con cubierta protectora o bien sólo se realizará el subsolado por curvas de nivel.

- Los cerramientos de las áreas reforestadas tendrán carácter temporal.

- Con objeto de diversificar la masa futura se fomentará incluir una pequeña proporción de otras especies autóctonas (madroño, lentisco, acebuche, piruétano...) en rodales, lindes o pies sueltos, seleccionando siempre la zona más apta dentro de la parcela para estas especies.

(...)

— No se realizarán aterrazamientos en pendientes acusadas y suelos forestales para reducir los efectos de la erosión.

— Los cambios de cultivo no se podrán realizar en caso de presencia de hábitats naturales y/o prioritarios de alto valor ecológico o escasa distribución en la región. En el caso de que las condiciones edáficas y ecológicas lo permitan:

- Se conservarán las paredes y bancales de piedra; así como vegetación de pequeños cursos de agua, setos y linderos, zonas de refugio y alimentación de anfibios y reptiles.

- Se respetarán los pies que posea huecos o grietas o pequeña agrupación dominante, ya que pueden albergar nidos de rapaces, pícidos o ser refugio de murciélagos.

(...)

— En los trabajos de mantenimiento y mejora de las carreteras y caminos se deberán conservar las riberas con la vegetación natural, evitando los vertidos de materiales tanto a las orillas como a los cauces.

— En el río Silvadillo no se podrán realizar actividades molestas que afecten a las especies protegidas en el periodo comprendido entre el 15 de agosto y finales de septiembre.

(...)

— Las tareas de desbroce:

- El desbroce será selectivo, respetando el matorral noble (madroño, labiérnago, lentisco, piruétano, cornicabra, espino negro...), así como las especies arbóreas autóctonas (encina, alcornoque, quejigo, acebuche, enebro...) y su regenerado.

- No se desbrozará en las vaguadas, zonas pedregosas, laderas y barrancos de elevada pendiente ni en las proximidades de nidos o madrigueras, así como en las márgenes de los cursos de agua continuos o discontinuos (respetando 5 metros a cada lado como mínimo y toda la vegetación de ribera). Es conveniente dejar algunas manchas de matorral las cuales servirán de refugio a la fauna salvaje y potenciarán el regenerado de encinas.

(...)

- Se recomienda dejar rodales de aproximadamente 20 metros de diámetro de matorral, con una densidad de 1-2 rodales/ha. Esta medida beneficiará a aquellas especies forestales que necesitan en su hábitat este tipo de cubierta, así como a las especies cinegéticas.
- Para zonas con pendientes mayores al 10-12%, se dejarán fajas de matorral sin desbrozar siguiendo las curvas de nivel, así como una pequeña franja alrededor de los afloramientos rocosos. Estas medidas darán refugio a la caza menor y a otras especies de fauna silvestre, además de atenuar procesos erosivos.
- (...)
- Los restos y residuos de los trabajos, cuando supongan riesgos para la propagación de incendios, deberán ser eliminados en la misma campaña, no dejando combustible en la época de riesgos de incendios marcada en la orden anual del Plan INFOEX.
- En todo caso, estas actuaciones requerirán informe de afección a fin de adaptar las condiciones de ejecución de la actividad a las características medioambientales de la zona.
 - No se realizarán trabajos en la cola de los embalses y charcas desde el 15 de agosto a últimos de septiembre por ser áreas de concentración postnupcial de la Cigüeña Negra.
 - Serán actividades incompatibles en esta zona:
- La ubicación de instalaciones de producción de energía eléctrica, como centrales de ciclo combinado, térmicas y parques eólicos, termosolares y fotovoltaicos.
- La actividad extractiva (canteras, graveras o cualquier otra actividad minera) o que implique alteración de las formas o relieve.
- La quema de la vegetación como forma de manejo con fines agrícolas, ganaderos o forestales.
- (...)
- Los cambios de uso de suelo de forestal a agrícola.
- La navegación.

9.1.3. Zona de uso común.

Medidas de conservación:

- La restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento de instalaciones agrarias existentes será prioritaria frente a la construcción de nuevas.
- Características de las nuevas edificaciones y modificaciones:
 - Deberán responder en su diseño y composición a las características predominantes del medio rural en que hayan de emplazarse. A tal fin, las actuaciones que se realicen, en este sentido, utilizarán materiales, colores y texturas de tipología rústica y tradicional en la zona.
 - Deberán proyectarse considerando las características naturales del terreno donde se sitúen, y establecer medidas para minimizar su intrusión visual.
- En los trabajos de mantenimiento y mejora de las carreteras y caminos se deberán conservar las riberas con la vegetación natural, evitando los vertidos de materiales tanto a las orillas como a los cauces.
- (...)
- Nuevos tendidos eléctricos:
 - Ante la concesión de autorizaciones para nuevos tendidos eléctricos, se considerarán preferentemente aquellos proyectos que incorporen medidas de integración paisajística, así como la posibilidad de hacerlos de forma subterránea y/o apoyados en el trazado de las carreteras, caminos o vías existentes.
 - Deberán incluir las características necesarias para minimizar su impacto sobre la avifauna en general y sobre la avifauna migradora en particular.
- Usos y aprovechamientos agrícolas-ganaderos:
 - Aquellas tierras que no sean cultivadas, ni destinadas al pastoreo, ni al barbecho tradicional, ni a retirada de tierras, se deberán mantener en condiciones adecuadas de cultivo sin aplicar herbicidas. Sí se podrán realizar cuantas labores de

mantenimiento sean precisas para la eliminación de malas hierbas y de vegetación invasora arbustiva y arbórea.

- La quema de rastrojos estará prohibida salvo por razones fitosanitarias y previa autorización del organismo competente. En cualquier caso, estará condicionada al cumplimiento de las normas establecidas en materia de prevención de incendios.
- No se arrancarán olivos en recintos con pendiente media igual o superior al 15% sin la autorización expresa del órgano administrativo competente. Dicho arranque estará condicionado a que la protección contra la erosión proporcionada por el cultivo o aprovechamiento posterior sea como mínimo, similar a la aportada por los olivos arrancados.
- Se respetarán las normas para el mantenimiento de los olivares en buen estado vegetativo.
- No se aplicarán productos fitosanitarios, fertilizantes, lodos de depuradora, compost, purines o estiércoles, ni se limpiará la maquinaria empleada para estas aplicaciones sobre terrenos encharcados, ni sobre aguas corrientes o estancadas.
- Las explotaciones ganaderas en estabulación permanente o semipermanente dispondrán de tanques de almacenamiento o fosas, estercoleros y bolsas impermeabilizadas natural o artificialmente, estancos y con capacidad adecuada, en caso contrario deberán contar con la justificación del sistema de retirada de los estiércoles y/o purines de la explotación.
- Las nuevas explotaciones ganaderas requerirán el informe de afección siempre que lleven asociadas nuevas infraestructuras o impliquen aprovechamientos intensivos.
 - La instalación de colmenas:
 - El movimiento de tierra para la construcción de la explanación donde se colocarán las colmenas será el mínimo y necesario.
 - La colmena siempre se situará por debajo de caminos o pistas, con el fin de que las abejas no causen molestias a los usuarios de estas vías.
 - No podrán situarse las colmenas cerca de zonas donde afecten a la nidificación de especies protegidas.
 - Se señalizarán convenientemente con carteles de "Peligro Colmenas", que adviertan su presencia en caminos de acceso y en un radio de al menos 50 m. Éstos se adecuarán al entorno.
 - Se respetarán los pies mayores de las especies arbóreas. También se deberá tener cuidado de no dañar los pies de matorral.
 - Se adecuará la carga de herbívoros (ganado doméstico y especies cinegéticas) de modo que se permita obtener una adecuada rentabilidad en la explotación ganadera, sin detrimento de los valores ambientales de la zona.
 - Si fuera necesario, se instalarán barreras para evitar el paso del ganado a zonas de vegetación marginal.
 - En los cambios de cultivo se respetarán los pies o pequeña agrupación dominante o que posea huecos o grietas, ya que pueden albergar nidos de rapaces, pícidos o ser refugio de murciélagos. Deberían ser señalados por los técnicos o agentes del medio natural.
 - Se conservarán las paredes y bancales de piedra; así como la vegetación de pequeños cursos de agua, setos y linderos, zonas de refugio y alimentación de anfibios y reptiles; excepto por causas justificables previo informe de afección.

Por último, como indica la Memoria Ambiental, la restauración, rehabilitación y acondicionamiento de instalaciones agrarias existentes será prioritaria frente a la construcción de nuevas, y deberán minimizarse los impactos de las construcciones en el paisaje.

Artículo 3.1.1.11 Actividades sometidas a Informe de afección en terrenos integrantes de la Red Natura 2000.

Con independencia de la clasificación urbanística (suelo urbano, urbanizable o no urbanizable), en los terrenos integrantes de la Red Natura 2000, las siguientes actividades afectadas por la ordenación urbanística precisarán informe de afección del organismo medioambiental competente:

“La realización de cualquier tipo de construcción (instalaciones agroforestales o cinegéticas, viviendas vinculadas a explotaciones agrarias, viviendas unifamiliares aisladas y otras construcciones no agrarias necesarias para la gestión de los lugares de la Red Natura 2000 o la mejora de las infraestructuras sociales básicas) y la rehabilitación, reforma o demolición de las construcciones existentes. Si bien, este informe no será necesario en las superficies incluidas en Zona de Uso General, salvo que en las construcciones objeto de transformación nidifiquen especies del Anexo I de la Directiva de Aves o se localicen colonias de especies del Anexo II de la Directiva Hábitats, en cuyo caso sí requerirán de informe de afección”.

Estas actividades están tomadas directamente del Anexo I del Plan Director de Red Natura 2000, tal y como se recoge en el DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, DOE 105 de 3 de junio de 2015.

(Se ha de entender, no obstante, que cualquier actuación que implique a la red Natura 2000 deberá contrastarse con el articulado del Decreto, prestando atención a las correcciones y modificaciones de este que puedan publicarse durante la vigencia del Plan General Municipal).

La obligación de la obtención de este informe de afección es independiente de que la tramitación implique licencia municipal (por lo cual el uso o actividad se denomina en este Plan General Municipal como permitido), o bien requiera calificación urbanística (por lo que se le denomina en este Plan General Municipal como autorizable).

Artículo 3.1.1.12 Protección de especies protegidas en el núcleo urbano y en edificaciones del suelo no urbanizable.

Las actuaciones en el núcleo urbano, como las rehabilitaciones y reconstrucciones de elementos históricos o zonas residenciales, y análogas en suelo no urbanizable, que puedan interferir en los ciclos biológicos o los sustratos de nidificación y refugios para especies protegidas como cigüeña blanca, lechuza común, cernícalo primilla, golondrina común, golondrina dáurica, avión común, quirópteros y cualquier especie que determine el órgano ambiental competente, garantizarán la conservación de las citadas especies, por lo tanto se hará necesario un informe de afección que cuente con la aprobación del órgano ambiental competente.

Artículo 3.1.1.13 Luminarias exteriores en parcelas del suelo no urbanizable y en los polígonos industriales aislados del núcleo

En las parcelas de suelo no urbanizable, las luminarias exteriores que se dispongan, serán de bajo consumo energético, bajo impacto lumínico, apantalladas y orientadas hacia el suelo, especialmente en el suelo no urbanizable de protección natural y ambiental.

De modo análogo se procederá en las intervenciones los polígonos industriales que se encuentran aislados del núcleo urbano y en otros elementos como depuradoras, ETAP, etc.

Todo ello como parte de las medidas correctoras sobre los distintos factores medioambientales establecidas en la evaluación ambiental del Plan General, resumidos en factor aire.

Además, por asunción del informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura de 5/9/2017 se indica:

La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento, deberá garantizarse que el tráfico que circula por los mismos no afecte con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

Artículo 3.1.1.14 Depuración de aguas en parcelas del suelo no urbanizable

En las parcelas de suelo no urbanizable, cuando se produzcan aguas residuales por la implantación de usos permitidos o autorizables, será obligatoria la instalación de un sistema de depuración, que formará parte del proyecto, quedando prohibidos los pozos negros.

Todo ello como parte de las medidas correctoras sobre el factor agua establecidas en la evaluación ambiental del Plan General.

Artículo 3.1.1.15 Instalación de cerramientos en parcelas del suelo no urbanizable

En las parcelas de suelo no urbanizable, la instalación de cerramientos deberá cumplir lo establecido en el Decreto 226/2013, de 3 de diciembre, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura, sin perjuicio de las autorizaciones que debe emitir al respecto en Red Natura la Consejería competente en medio ambiente, y en la zona de policía de Cauces, la Confederación Hidrográfica, entre otras. (Cfr. Informe de Afección a Red Natura 2000).

Artículo 3.1.1.16 Actuaciones que conlleven plantaciones vegetales en parcelas de suelo no urbanizable y en zonas verdes del núcleo urbano

Aquellas actuaciones que conlleven plantaciones en parcelas de suelo no urbanizable y en zonas verdes del núcleo urbano, deberán evitar la introducción y propagación de especies invasoras según el Real Decreto 630/2013 por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

En las tareas de ajardinamiento deberán emplearse únicamente especies autóctonas propias del entorno, que no constituyan un riesgo de invasión biológica en relación a los hábitats naturales presentes. Se deberá además evitar su propagación e incluso perseguir su eliminación paulatina (ailanto, acacias, mimosas, uñas de gato, etc.)

En el diseño de las zonas verdes se habrán de considerar los aspectos ecológicos (adaptación a las condiciones climáticas y eficiencia hídrica). Además, en las actuaciones urbanísticas se valorará y priorizará el mantenimiento de la vegetación autóctona existente para su integración en los viales y zonas verdes.

Todo ello como parte de las medidas correctoras sobre los distintos factores medioambientales establecidas en la evaluación ambiental del Plan General, como fauna y flora.

Artículo 3.1.1.17 Afección de terrenos por la presencia de cauces fluviales

Cuando así lo establezca la normativa sectorial, con independencia de la clasificación de un suelo se tendrán en cuenta las afecciones por la presencia de cauces fluviales.

En zona de dominio público hidráulico y zona de policía de cauces se estará a lo dispuesto por la legislación vigente en materia de aguas y a lo que indique la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Artículo 3.1.1.18 Afección de terrenos por la presencia de carreteras. Protección de las infraestructuras.

1. Criterios de clasificación. Protección de las infraestructuras.

A ambos lados de las carreteras estatales se han establecido sendas franjas de terreno clasificadas como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras carreteras. Estas franjas tienen una anchura de 50 metros en carreteras convencionales y de 100 metros en autopistas y autovías, medidas ambas desde la línea exterior de la explanación y en la misma forma que para las líneas de protección del dominio público viario se establece en el artículo 73 y siguientes del Reglamento General de Carreteras. Se han acotado en los planos dichas franjas. En caso de duda se puede consultar la Memoria Justificativa del Plan General, donde se explican los criterios para puntos concretos de este término municipal, pues en algunas zonas, como puede verse, la zona protegida ha sido mayor.

Por su parte, para las carreteras autonómicas y de la Diputación se ha aplicado el mismo criterio.

2. Por el término municipal discurren carreteras de diferente competencia:

De competencia estatal: N-502, y N-430

De competencia de la Diputación de Badajoz: BA – 066 y un pequeño tramo de la BA – 158, ambas de carácter local. Una tercera que se denomina: EX – 356, no es reconocida por la Junta de Extremadura, pues no se ha realizado el traspaso, por lo que se estudia como local, adscrita a la Diputación de Badajoz.

Con independencia de la clasificación de un suelo se tendrán en cuenta las afecciones por la presencia de estas carreteras u otras que pudieran llegar a ejecutarse durante el periodo de vigencia del Plan General, en aplicación de las vigentes Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras y Ley 7/95, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura y del vigente Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras:

Para las Carreteras de la Red Estatal se establece:

Artículo 28. Zonas de protección de la carretera: disposiciones generales.

1. A los efectos de la presente ley se establecen las siguientes zonas de protección de la carretera: de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad.

2. En estas zonas no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera.

La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. La prohibición y la necesidad de autorización a que se refiere el apartado anterior operará tanto respecto de las carreteras construidas como de las proyectadas o en construcción una vez aprobado definitivamente el estudio informativo correspondiente o, en su defecto, el anteproyecto o proyecto, cualquiera que sea el plazo previsible de la actuación contemplada en el estudio.

4. Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 33.2, debe considerarse que a efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, los nudos viarios, los ramales de enlaces, los cambios de sentido, las intersecciones y las vías de giro, las vías colectoras - distribuidoras y las calzadas laterales tendrán la consideración de carretera convencional.

Así se considerará análogamente en el caso de las vías de servicio, pero sólo a los efectos de la existencia de zona de dominio público, no así de las restantes zonas de protección.

Las limitaciones a la propiedad no se extenderán a los restantes elementos funcionales de la carretera, sin perjuicio de la prevalencia de las zonas de protección de las carreteras a las que sirven.

5. Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley.

Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley.

Artículo 29. Zona de dominio público.

1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

2. La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.

En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.

En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los Acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.

3. En los casos especiales de túneles, puentes, viaductos y otras estructuras, cimentaciones, anclajes, estabilizaciones de taludes, elementos de drenaje u obras similares, se podrá establecer otra delimitación de la arista exterior de la explanación de forma justificada, en cuyo caso ésta se ha de incluir expresamente en el estudio de carreteras que habrá de ser objeto de información pública; en su defecto, dicha arista exterior de la explanación será la línea de proyección vertical del borde de la obra sobre el terreno natural.

Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los apoyos de los puentes y viaductos y la totalidad de sus cimentaciones, y además la franja de terreno que sea preciso excavar a su alrededor para su construcción con una anchura de 1 metro como mínimo, salvo excepciones debidamente justificadas.

4. Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.

En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

5. El uso especial del dominio público establecido en el apartado anterior o la ocupación del mismo comportarán la obligación, por el beneficiario de la correspondiente autorización de uso u ocupación, del abono de un canon.

Constituye el hecho imponible de dicho canon la ocupación de terrenos o utilización de bienes de dominio público que se haga en virtud de autorizaciones reguladas en esta ley y de concesiones de áreas de servicio en las carreteras estatales.

Serán sujetos pasivos del canon los titulares de las autorizaciones y los concesionarios de áreas de servicio.

En el caso de autorizaciones de ocupación o aprovechamiento especial del dominio público, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados, habida cuenta del valor de adquisición de los mismos por el Estado y el de los predios contiguos. El tipo de gravamen anual será del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada.

El canon podrá ser revisado proporcionalmente a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones sólo podrán realizarse al término de los periodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión.

En el caso de concesiones de áreas de servicio la cuantía del canon será la establecida en el artículo 26.4.



6. La explotación por terceros de obras, instalaciones o servicios públicos relativos a carreteras estatales, que supongan el abono de contraprestaciones económicas por parte de los usuarios de los mismos, llevará aparejada la obligación de satisfacer a la administración un canon.

Será sujeto pasivo de dicho canon la persona física o jurídica que tenga la titularidad de dicha explotación en virtud de la correspondiente autorización o concesión. El hecho imponible será la ocupación y aprovechamiento especial de bienes de dominio público objeto de explotación por el sujeto pasivo, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados y de los bienes, inmuebles e instalaciones de titularidad pública objeto de explotación, con un tipo de gravamen del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada, con devengo anual y posibilidad de revisión en su cuantía proporcional a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones sólo podrán realizarse al término de los periodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión.

Estarán exentos del abono del canon por ocupación del dominio público viario la Administración General del Estado y organismos autónomos dependientes de la misma que no sean de carácter mercantil o industrial. Cuando por dichos organismos se ceda el uso a terceros de la instalación ocupante del citado dominio público, lo cual requerirá en todo caso previa autorización del gestor del mismo, los cesionarios vendrán obligados al abono del correspondiente canon.

Asimismo, el Ministerio de Fomento quedará exento del pago de canon por ocupación de dominio público a otros departamentos ministeriales de la Administración General del Estado y a sus organismos autónomos dependientes que no sean de carácter mercantil o industrial.

7. La ocupación del dominio público, en el supuesto previsto en este artículo, no implicará la cesión de éste, ni su utilización significará la cesión de las facultades demaniales de la Administración General del Estado, ni la asunción por ésta de responsabilidades de ningún tipo respecto al titular del derecho a la ocupación o a terceros.

El mencionado titular será responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar las obras y actividades al dominio público y al privado, salvo en el caso en que aquéllos tengan su origen en alguna cláusula impuesta por la administración al titular y que sea de ineludible cumplimiento por éste.

El Ministerio de Fomento conservará en todo momento las facultades de tutela y policía sobre el dominio público afectado, quedando obligado el titular de la ocupación o actividad a informar a aquélla de las incidencias que se produzcan en relación con dichos bienes y a cumplir las instrucciones que se le dicten al respecto.

8. Al finalizar la construcción de nuevas carreteras o actuaciones en las mismas se procederá por el Ministerio de Fomento, o sociedad concesionaria en su caso, a delimitar los terrenos de titularidad pública mediante su amojonamiento. Las características específicas de esta actuación se definirán por el Ministerio de Fomento.

9. Los bienes y derechos reales de titularidad pública afectos al servicio público viario, obtenidos mediante expropiación, cesión o permuta, serán inscritos en el Registro de la Propiedad.

La inscripción por la Administración General del Estado de los citados bienes y derechos será gratuita.

10. En el caso de actuaciones promovidas por terceros y debidamente autorizadas, que pasen a formar parte del dominio público viario estatal, la inscripción citada será a cargo del promotor sin que proceda ninguna exención arancelaria.

11. En toda información registral que se aporte en relación con fincas colindantes con el dominio público viario estatal, así como en las notas de calificación o despacho referidas a las mismas, se pondrá de manifiesto dicha circunstancia, como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, para que pueda conocerse que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad.

Artículo 31. Zona de servidumbre.

1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

Artículo 32. Zona de afección.

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

4. La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación definida en el artículo 33.1, sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.

Artículo 33. Zona de limitación a la edificabilidad.

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

3. El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante.

5. Las modificaciones en la línea límite de edificación que se deriven de la puesta en servicio de nuevas actuaciones en carreteras del Ministerio de Fomento conferirán derecho a indemnización a favor de los titulares de derechos reales sobre los terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad así como en los afectados por las restricciones en las zonas de servidumbre acústica que acrediten el menoscabo de sus derechos y no pudieran ejercerlos en otras ubicaciones.

También serán indemnizables los perjuicios causados en este sentido por actuaciones debidamente autorizadas de terceros, públicos o privados, incluso aunque estas actuaciones o algunos de sus elementos pudieran ser finalmente de uso o titularidad públicos; conferirán derecho a indemnización a favor de quien acredite el menoscabo de derechos reconocidos y que no pudiera ejercerlos en otras ubicaciones, la cual será satisfecha por quien promueva la actuación.

Será indemnizable la depreciación originada en las fincas contiguas a carreteras que se construyan o actuaciones que se lleven a cabo en las mismas a partir de la entrada en vigor de la presente ley, como consecuencia del menoscabo en el estatuto jurídico de la propiedad, incluida la pérdida de edificabilidad que tuvieran reconocida las fincas sitas en las zonas de protección de dichas carreteras y no pudiera ejercerse en otras ubicaciones.

6. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interviniente.

7. La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.

Para el resto de carreteras, se aplican las definiciones análogamente, salvo modificación posterior de las Leyes que las regulan.

Con carácter general, en las travesías, la Administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado primero de este artículo.

La Administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado primero del presente artículo por razones topográficas, geográficas o socioeconómicas, en zonas perfectamente delimitadas.

Asimismo, siempre que quede garantizada la seguridad mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de los accesos, la Administración titular de la carretera podrá autorizar, excepcionalmente en supuestos singulares, menores distancias de las señaladas en el apartado primero, cuando exista continuo edificatorio.

En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.

3. Se exceptúa de la sujeción a licencia municipal a las obras públicas promovidas por el Ministerio competente en las carreteras del Estado y los elementos funcionales de las mismas, tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamientos, caminos agrícolas o de servicio, reordenación de accesos, etc., por estar estos considerados como bienes de dominio público a tenor de lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras y en aplicación del artículo 18 de la Ley 37/2015 de Carreteras y artículo 84.1.b de la Ley 7/85 Reguladora de las bases del régimen local.

4. La solicitud de nuevos accesos para la construcción de nuevos accesos a las carreteras y vías estatales precisará, (previamente al otorgamiento de licencia municipal) el informe y autorización de Carreteras del Estado. Se tendrá en cuenta lo indicado en el artículo 36 de la Ley 37/2015 de Carreteras.

La solicitud de la autorización deberá ir acompañada, si se estimase necesario por la Demarcación de Carreteras, de un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice su incidencia en el nivel de servicio de la carretera o vías afectadas, a la vista del desarrollo urbanístico.

También deberá solicitarse la correspondiente autorización de acceso para aquellas instalaciones que aun no estando situadas en la zona de afección de las carreteras estatales accedan a las mismas utilizando accesos ya existentes siempre que su construcción suponga un cambio sustancial de las condiciones de su uso (número y categoría de vehículos).

Esta circunstancia podría conllevar la suspensión o el cierre del citado acceso de no obtenerse, en respuesta a la solicitud del interesado, la correspondiente autorización para la mejora y acondicionamiento del mismo y, en su caso, el cambio de uso.

5. Niveles sonoros:

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables.

Se habrá de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y, en su caso, el DECRETO 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones. El estudio de ruido debe disponer de los correspondientes mapas de isófonas.

Los medios de protección acústica serán ejecutados con cargo a los promotores, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública

Con las carreteras autonómicas y de la Diputación se procederá de modo análogo.

6. Cuando las obras a autorizar se sitúen dentro de la zona de afección de las carreteras estatales se requerirá el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado, todo ello a tenor de lo establecido en la Ley 37/2015 de Carreteras.

7. Se habrán de cumplir todas las prescripciones relacionadas con el uso y defensa de las carreteras estatales, la protección del dominio público viario y las limitaciones a la propiedad establecidas para las carreteras estatales, según se establece en la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras

8. Se prohíbe expresamente realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de las carreteras de la red estatal y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece el artículo 37 de la Ley 37/2015 de Carreteras. La citada prohibición se aplicará a todos los rótulos y carteles, inscripciones, formas, logotipos o imágenes, cualquiera que sea su tipo, dimensión o elemento que los soporten.

El Ministerio de Fomento podrá ordenar, incluso en las travesías, la retirada o modificación de aquellos elementos publicitarios o informativos que puedan afectar a la seguridad viaria o a la adecuada explotación de la vía, sin que ello dé lugar a derecho a indemnización.

9. Iluminación: La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento, deberá garantizarse que el tráfico que circula por los mismos no afecte con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

10. Ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar el drenaje actual de las carreteras estatales, y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas. En caso de que, excepcionalmente, y por razones debidamente justificadas se autorizase la aportación de caudales, estos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, obras que deberán ser ejecutadas por el promotor del instrumento de Planeamiento Urbanístico.

11. Con las carreteras autonómicas y de la Diputación se procederá de modo análogo en la aplicación de todos los puntos anteriores, trasponiendo las indicaciones a la normativa autonómica.

Artículo 3.1.1.19 Afección de terrenos por la presencia de líneas eléctricas de alta tensión

Cuando así lo establezca la normativa sectorial, con independencia de la clasificación de un suelo se tendrán en cuenta las afecciones por la presencia de líneas eléctricas de alta tensión:

Se aplicarán las indicaciones de la ITC-LAT-07 del Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas en alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias, o, en su caso, de la normativa que la sustituya.

Según el artículo 162, del Real Decreto 1955/2000:

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él, dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad. Podrá, asimismo, el dueño solicitar el cambio de trazado de la línea, si no existen dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación, incluyéndose en dichos gastos los perjuicios ocasionados.

Se entenderá que la servidumbre ha sido respetada cuando la cerca, plantación o edificación construida por el propietario no afecte al contenido de la misma y a la seguridad de la instalación, personas y bienes de acuerdo con el presente Real Decreto.

En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

Artículo 3.1.1.20 Protección del patrimonio arqueológico en suelo no urbanizable

Respecto a los enclaves señalados como yacimientos arqueológicos recogidos en el catálogo de este Plan General, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 2/1999 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, quedando prohibidas todo tipo de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección.

Dichos enclaves tendrán la consideración de suelo no urbanizable de protección cultural arqueológica, con nivel de protección integral, y no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo la rasante natural del terreno sin el informe positivo del órgano competente de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En el suelo no urbanizable catalogado en este Plan General como yacimientos arqueológicos se establece un perímetro de protección de 200 metros alrededor del elemento o zona catalogados. En dicho espacio, cualquier obra de nueva planta o actuación que conlleve movimientos de tierra o alteraciones de la rasante natural del terreno, será sometida, con carácter previo a la autorización de dichas actividades, a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y/o sondeos arqueológicos, con cargo al promotor de la actuación, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos. Si como

consecuencia de estos trabajos preliminares se confirmara la presencia de restos arqueológicos, se procederá a la paralización inmediata de las actuaciones en la zona de afección y, previa inspección y evaluación por parte de los técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural, se procederá a la excavación completa de los restos localizados. Finalizados estos trabajos y emitido el correspondiente informe de acuerdo al artículo 9 del Decreto 93/1997 que regula la actividad arqueológica en Extremadura, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio cultural, para el tratamiento y conservación de los restos localizados, de acuerdo al desarrollo de la propuesta de actuación y con carácter previo a la continuación de la misma.

Las subsolaciones que alcancen una profundidad mayor a 30 centímetros, así como las labores de destoconamiento o cambios cultivo en estos espacios, necesitarán igualmente autorización previa por parte del organismo responsable de la protección del patrimonio arqueológico.

Los hallazgos de restos con valores arqueológicos realizados por azar deberán ser comunicados a la Consejería de Cultura y Turismo en el plazo de 48 horas. Igualmente, los Ayuntamientos que tengan noticia de tales hallazgos informarán de tales hallazgos a la Consejería competente en protección del Patrimonio Cultural.

Se exceptúa del criterio de clasificación el caso de que un yacimiento en suelo no urbanizable tenga parte de su entorno de afección en suelo urbano o urbanizable. En ese caso, la parte que quedase en el núcleo urbano no se clasificaría como suelo no urbanizable, pero se mantiene la afección arqueológica, siendo de aplicación el artículo siguiente.

Artículo 3.1.1.21 Protección del patrimonio arqueológico en suelo urbano y urbanizable

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en los yacimientos arqueológicos catalogados en este Plan, en suelo urbano o urbanizable y en su entorno de protección (200 metros alrededor del punto más exterior del bien) deberá ir precedida de una evaluación arqueológica consistente en una prospección arqueológica y sondeos mecánicos o manuales, a cargo del promotor, que determinen o descarten la existencia de los restos arqueológicos.

Dichos trabajos serán dirigidos por personal cualificado previa presentación de proyecto y autorización administrativa correspondiente. El informe emitido a raíz de esta actuación de la Dirección General de Patrimonio Cultural determinará las medidas correctoras pertinentes que, de manera preferente, establecerán la conservación de los restos como criterio básico.

Artículo 3.1.1.22 Yacimientos arqueológicos no detectados en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable

Para el patrimonio arqueológico no detectado: en aquellas zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, el promotor y/o la dirección facultativa de la obra paralizarán inmediatamente los trabajos, se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Cultural (Artículo 54 de

la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, no modificado por la Ley 3/2011, de 17 de febrero, de modificación parcial de la anterior).

Una vez detectados, se aplicarán los dos artículos anteriores y los demás correspondientes.

Artículo 3.1.1.23 Protección de los enclaves con arte rupestre

Los enclaves con manifestaciones de arte rupestre que puedan localizarse en el término municipal tienen la consideración de bien de interés cultural y por tanto el máximo nivel de protección previsto por la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico, de acuerdo con la disposición adicional segunda de la Ley 2/1999 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 3.1.1.24 Afección de terrenos por la presencia de vías pecuarias

Cuando así lo establezca la normativa sectorial, con independencia de la clasificación de un suelo se tendrán en cuenta las afecciones por la presencia de vías pecuarias.

El terreno ocupado por la vía pecuaria deslindada no podrá ser invadido por ninguna construcción, excepto, en su caso, las necesarias para su uso como tal.

Según el Artículo 1º de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, los ganados trashumantes pueden pastar, abrevar y pernoctar libremente en las vías pecuarias, así como los reposaderos y descansaderos a ellas anejos cuando estén efectuando la trashumancia.

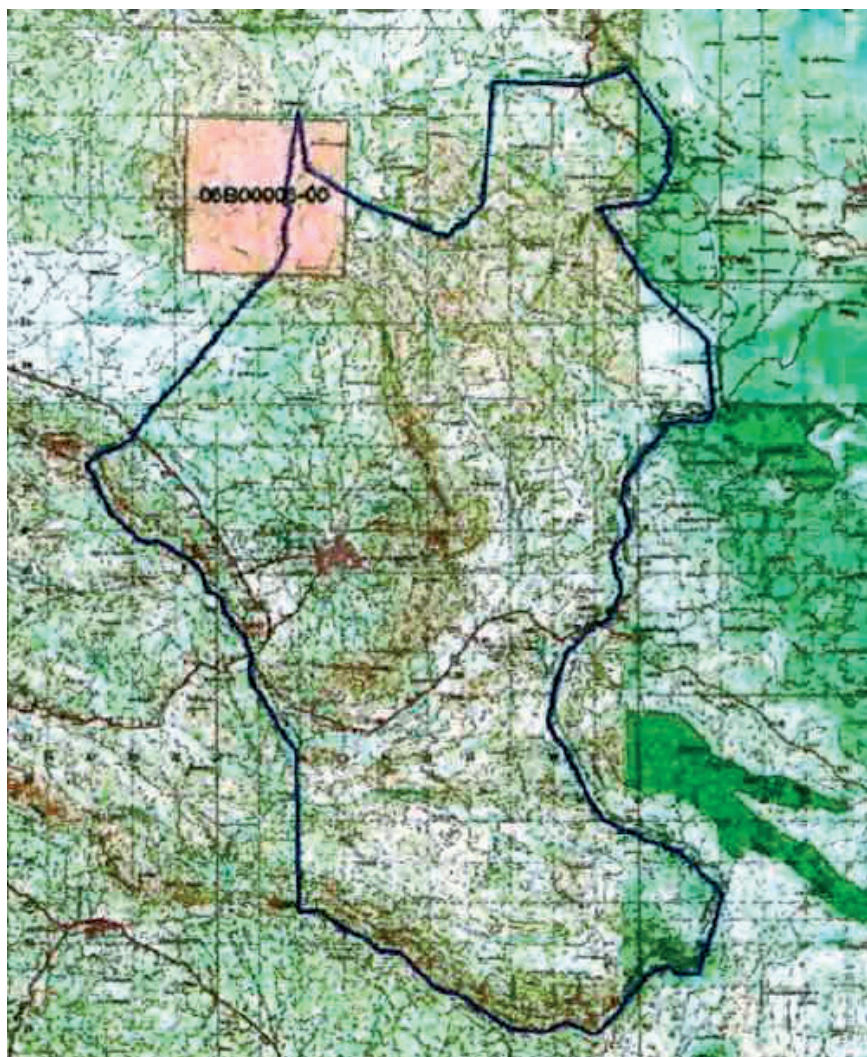
Los usos de las vías pecuarias engloban no sólo el tradicional para tránsito del ganado que le es propio, sino también aquellos que sean compatibles o complementarios con la actividad pecuaria.

Artículo 3.1.1.25 Afección de terrenos por la presencia de yacimientos minerales y demás recursos geológicos

Los recursos mineros y geológicos son bienes de dominio público, cualquiera que sea la titularidad del terreno.

En el término municipal se encuentra registrado un derecho minero:

Aprovechamiento de Agua Mineral Natural "Las Jaras", nº 06B00006-00, vigente. El recurso es de aguas minerales, con una superficie de 48 cuadrículas mineras, que afectan tanto a Fuenlabrada de los Montes como a Herrera del Duque. La fecha de autorización fue de 01/04/2003.

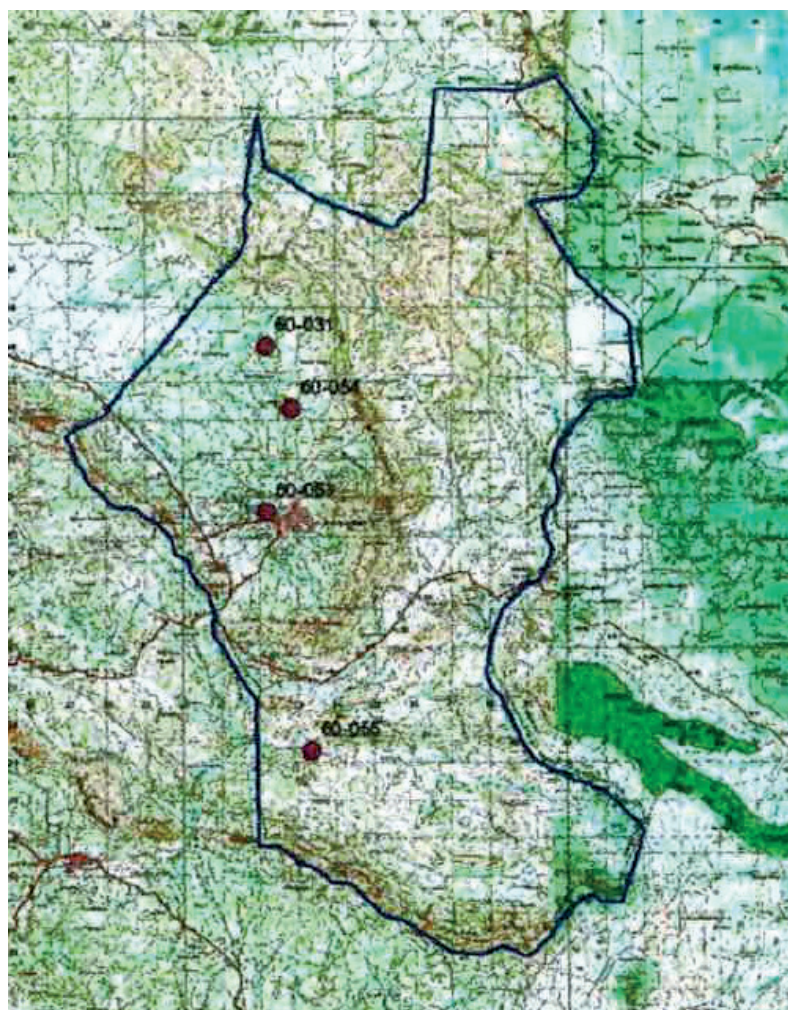
**LEYENDA**

-  Agua Mineral Natural "Las Jerez"
-  T.M. de Fuenlabrada de los Montes



Existen, además, los siguientes yacimientos minerales susceptibles de aprovechamiento minero:

NÚMERO	COORDENADAS UTM	NÚMERO DE MAPA	DENOMINACIÓN/ PARAJE	METAL
60-031	332280/4338128	733	El Saucillo	Zn, Pb
60-053	332286/4333552	756	--	Cu
60-054	332996/4336523	756	Camino del Saucedillo	Cu
60-055	333462/4327519	756	Pozo de la Tinta	grafito



LEYENDA

- Índices Mineros de Fuenlabrada de los Montes
- T.M. de Fuenlabrada de los Montes

Artículo 3.1.1.26 Afección de terrenos por la presencia de redes eléctricas

Por el término municipal discurren las siguientes redes eléctricas:

- Línea aérea de transporte de energía eléctrica a 400kV, Brazatortas-Valdecaballeros
- Línea aérea de transporte de energía eléctrica a 400kV, Guadame-Valdecaballeros 2

Cualquier actuación que implique a las líneas y sus instalaciones deberá cumplir con las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto "queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección".

La citada franja tiene una anchura de aproximadamente entre 25 y 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores.

Para cualquier actuación concreta en el entorno inmediato de dichas líneas se le remitirá a Red Eléctrica de España documentos y planos georreferenciados para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.

Para información de los promotores y ayuntamiento, se comunica que, tanto el número de apoyo como el código de la línea REE están indicados en una placa color azul colocada en uno de los montantes de la línea, en una etiqueta con código de barras o directamente indicado en una de las peanas.

Artículo 3.1.1.27 Ordenación de las instalaciones y actividades con sustancias peligrosas

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente y al Anexo IV del Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Autorizaciones y Comunicación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en el que se establece el régimen de distancias mínimas para actividades consideradas Peligrosas, Insalubres o Molestas, o normativa similar que lo sustituya.

Artículo 3.1.1.28 Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal

Existen los siguientes dominios públicos no municipales:

- Dominio público hidráulico.
- Dominio público de carreteras.

- Dominio público de vías pecuarias.
- Recursos mineros.
- Montes de utilidad pública de titularidad autonómica.

Para ellos será prevalente la ordenación sectorial correspondiente.

Artículo 3.1.1.29 Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento

Los planes parciales y especiales deberán realizar este estudio de intensidad de tráfico interno y ordenar detalladamente ubicando las plazas de estacionamiento.

Las futuras actividades susceptibles de generar tráfico intenso que pudieran instalarse en el término municipal llevarán en la documentación el estudio de este aspecto, justificando las soluciones que propongan.

Artículo 3.1.1.30 Elementos por encima de la altura máxima de la edificación en Bienes incluidos en el Catálogo

Los bienes incluidos en el Catálogo, tanto en suelo urbano como urbanizable o no urbanizable, que tengan elementos por encima de la altura máxima podrán conservar la altura de dichos elementos, por ejemplo, campanarios de iglesias, torreones, etc.

En cualquier caso, se deberán cumplir todas las prescripciones que el Catálogo establece para ellos.

Artículo 3.1.1.31 Establecimiento de actos y usos permitidos, autorizables y prohibidos en el suelo no urbanizable

Los usos permitidos en el suelo no urbanizable son aquellos para los que este Plan General establece que podrán tener lugar en ese suelo. Estarán sujetos a licencia los indicados en el artículo 180 de la Ley del Suelo de Extremadura de 2001 y a comunicación previa al Municipio los actos a que se refiere el artículo 172 de dicha Ley. Todo ello sin perjuicio de los informes sectoriales que fuera preciso recabar en función de la variedad de suelo en que se encuentren con carácter previo a la autorización.

Los usos autorizables en suelo no urbanizable son aquellos que podrán tener cabida, previa concesión de calificación urbanística (artículos 18 a 29 de Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura) y licencia municipal.

Los usos prohibidos en el suelo no urbanizable son aquellos que este Plan no contempla que puedan tener lugar.

Artículo 3.1.1.32 Aclaraciones sobre tipos, denominaciones y alcance de los usos contemplados en suelo no urbanizable

En este artículo se dan algunas aclaraciones sobre los usos que se han contemplado en el suelo no urbanizable, los cuales se denominan según los artículos 13, 18, 23 y 24 de la vigente Ley del Suelo de Extremadura.



GRUPO 1	ACLARACIONES
Instalaciones ordinarias de uso agrícola art 13.2.a. LSOTEX 2001	Por ejemplo, las instalaciones de riego y bombeo de agua, sin construcciones.
Instalaciones ordinarias de uso ganadero art 13.2.a. LSOTEX 2001	Por ejemplo, los abrevaderos, refugios móviles para pernoctación de porcino (cochiquera tipo camping), etc.
Instalaciones ordinarias de uso forestal art 13.2.a. LSOTEX 2001	Por ejemplo, almacenaje de corcho y acopio de herramientas durante campaña de recogida que no impliquen construcción. Pistas, cortafuegos, etc.
Instalaciones ordinarias de uso cinegético art 13.2.a. LSOTEX 2001	Por ejemplo, puestos móviles para monterías, puntos de avistamiento que no impliquen construcción. Puntos de abrevadero de especies cinegéticas.
Instalaciones ordinarias de otros usos agrarios art 13.2.a. LSOTEX 2001	Se tendrán que especificar explícitamente sus características antes de ser permitidas por el Ayuntamiento.
División de fincas o segregación de terrenos Artículo 18.2.2.a. LSOTEX 2001	No implica actividad edificatoria. Habrán de cumplir los requisitos mínimos de 1,5 hectáreas, salvo que la normativa vigente para el tipo de uso agrario implique superficies mayores.
Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria art 18.2.2.b. LSOTEX 2001	Por ejemplo, las instalaciones de riego del tipo Pivot o similar, que se diferencian del 13.2.a por tener un mayor impacto paisajístico, de consumo de agua y de huella física sobre el terreno. Invernaderos desmontables de pequeña entidad.
Vallados exclusivamente de seto o malla, y soportes metálicos art 18.2.2.c. LSOTEX 2001	Se habrá de tener en cuenta la protección de la fauna amenazada. Véase el artículo de estas normas donde se indican los Planes de Recuperación, Conservación y Manejo.
Reposición de muros y/o de edificaciones existentes art 18.2.2.d. LSOTEX 2001	En ningún caso esta permisión podrá dar amparo a la inclusión de nuevos usos, o al aumento de superficie construida, o a la afección de la estructura portante, en cuyo caso, se trataría de uno de los supuestos que precisarían autorización mediante calificación urbanística.
Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de uso agrícola art 18.2.2.e. LSOTEX 2001	Las que únicamente cumplen su finalidad si se ubican en la finca que se explota mediante una actividad determinada del sector primario o sirven directamente para su salvaguarda. Por ejemplo, naves, desmontables o no, exclusivamente relacionadas con la finca en que se instalan por ser necesarias y proporcionadas a la propia parcela: en ellas, las mercancías almacenadas deben proceder de la propia finca o ser utilizadas en la propia finca. Tal es el caso de las naves o cobertizos para guarda de productos recolectados (fruta, cereales) hasta su consumo interno o traslado a instalaciones de transformación. O Instalaciones y naves para almacenar los insumos como abonos, semillas o piensos necesarios para la propia explotación. También, por ejemplo, invernaderos que, aun siendo desmontables, presentan cierta importancia volumétrica. Casetas de bombeo de agua y depósitos de fertilizantes y pesticidas.



GRUPO 1	ACLARACIONES
Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de uso ganadero art 18.2.2.e. LSOTEX 2001	Las que únicamente cumplen su finalidad si se ubican en la finca que se explota mediante una actividad determinada del sector primario o sirven directamente para su salvaguarda. Por ejemplo, naves, desmontable o no, exclusivamente relacionadas con la finca en que se instalan por ser necesarias y proporcionadas a la propia parcela. Tal es el caso de las naves o cobertizos para guarda y cuidado veterinario de animales la propia finca, corrales, muelles de carga etc.
Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de uso forestal art 18.2.2.e. LSOTEX 2001	Las que únicamente cumplen su finalidad si se ubican en la finca que se explota mediante una actividad determinada del sector primario o sirven directamente para su salvaguarda. Puestos de vigilancia contra incendio. Por ejemplo, naves, desmontable o no, exclusivamente relacionadas con la finca en que se instalan por ser necesarias y proporcionadas a la propia parcela: en ellas, las mercancías almacenadas deben proceder de la propia finca, así como los insumos. Tal es el caso de las naves o cobertizos para guarda de productos recolectados hasta su traslado a instalaciones de transformación.
Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de uso cinegético art 18.2.2.e. LSOTEX 2001	Las que únicamente cumplen su finalidad si se ubican en la finca que se explota mediante una actividad determinada del sector primario o sirven directamente para su salvaguarda. Por ejemplo, puestos de avistamiento y estudio con cierta entidad constructiva, que necesariamente han de ir ubicados en la finca concreta.
Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de otro uso agrario art 18.2.2.e. LSOTEX 2001	Se tendrán que especificar explícitamente sus características antes de ser permitidas por el Ayuntamiento.
El grupo de usos que se ha reflejado en la tabla pueden ser permitidos o prohibidos. Si son permitidos, necesitarán o bien comunicación previa, o bien licencia municipal, según lo indicado en artículos anteriores de estas normas, y en los correspondientes de la Ley del Suelo. Téngase en cuenta que algunos de ellos no implican actividad edificatoria, razón por la cual no se contemplan en las fichas de condiciones edificatorias de las distintas variedades de suelo, que se sitúan más adelante en estas normas.	



GRUPO 2	ACLARACIONES
Vivienda familiar aislada vinculada art 23.g LSOTEX 2001	La vivienda vinculada es aquella que es imprescindible para la salvaguarda de la explotación agropecuaria. Esta distinción presenta peligro de arbitrariedad. Ahora bien, con independencia de que la vivienda sea o no vinculada, para zanjar esta problemática, la Ley del Suelo de Extremadura establece la obligatoriedad de la calificación urbanística previa a la licencia municipal, con la intención de evitar la aparición de núcleos de población en el entorno rústico. Ahora bien, en este Plan General se contemplan como autorizables en casi todas las subvariedades de suelo no urbanizable las viviendas vinculadas, pues su propia naturaleza y la documentación sobre la actividad que el titular ha de presentar a la Administración Autonómica hacen menos probable el abuso en este tipo de viviendas. Por otra parte, para la vivienda vinculada, la superficie de parcela mínima por la Ley correspondiente para el uso agrario/forestal/cinegético al que se vincule suele dar superficies mayores que la aplicación de la Ley del Suelo. El cumplimiento de estas condiciones garantiza que con las viviendas vinculadas no se producirá una implantación perniciosa en el suelo no urbanizable, antes al contrario, contribuyen a su salvaguarda.
Vivienda familiar aislada no vinculada art 3.g LSOTEX 2001.	La vivienda no vinculada es aquella que no es imprescindible para la salvaguarda de la explotación agropecuaria.
Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente de uso agrícola art 23.a LSOTEX 2001	Tal es el caso de aquellas que superen los supuestos de la vinculada, como por ejemplo: Bodegas, donde la traída de uva no se ciñe a la parcela, plantas de tratamiento y envasado de frutas y otros productos de origen vegetal, etc. Todas estas se sitúan en el límite entre agrario e industrial, y se habrá de consultar a la Consejería competente sobre los proyectos concretos.
Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente de uso ganadero art 23.a LSOTEX 2001	Tal es el caso de aquellas que superen los supuestos de la vinculada, como por ejemplo: apicultura, producción intensiva de aves de consumo y producción de huevos, cebaderos de porcino, ovino y vacuno, mataderos, etc. Aunque en este Plan General Municipal se consideran agrarias, se sitúan en el límite entre agrario e industrial, y se habrá de consultar a la Consejería competente sobre los proyectos concretos.
Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente de uso forestal art 23.a LSOTEX 2001	Tal es el caso de aquellas que superen los supuestos de la vinculada, como por ejemplo: Centrales de tratamiento de maderas, corchos, aserraderos, desenrolle, etc. Aunque en este Plan General Municipal se consideran agrarias, todas estas se sitúan en el límite entre agrario e industrial, y se habrá de consultar a la Consejería competente sobre los proyectos concretos.
Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente de uso cinegético art 23.a LSOTEX 2001	Tal es el caso de aquellas que superen los supuestos de la vinculada, como por ejemplo: Centros de cría en cautividad, adiestramiento de rapaces. Se habrá de consultar a la Consejería competente sobre los proyectos concretos.



Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente de otro uso agrario art 23.a LSOTEX 2001	Aunque en este Plan General Municipal se consideran agrarias, todas estas se sitúan en el límite entre agrario e industrial, y se habrá de consultar a la Consejería competente sobre los proyectos concretos. Por ejemplo, una instalación de cría y doma de caballos y equitación. Se habrá de consultar a la Consejería competente sobre los proyectos concretos.
Extracción o explotación de recursos art 23.b LSOTEX 2001	Se refiere a la actividad minera, tanto en galerías bajo tierra como explotaciones a cielo abierto.
Depósito de materiales art 23.c LSOTEX 2001	Por ejemplo, depósitos al aire libre de materiales de construcción.
Depósito de residuos art 23.c LSOTEX 2001	Generalmente, suele tratarse de instalaciones de titularidad pública. En esos casos, no se exige de la calificación urbanística, pero se considera implícita. Ello no faculta a la Administración titular para incumplir las prescripciones de este Plan General sobre la variedad o subvariedad de suelo en que se ubiquen. Para las de titularidad privada, el mecanismo de autorización es el de la obtención de calificación urbanística en la Consejería competente.
Almacenamiento de maquinaria art 23.c LSOTEX 2001	Generalmente, suele tratarse de instalaciones de titularidad pública. En esos casos, no se exige de la calificación urbanística, pero se considera implícita. Ello no faculta a la Administración titular para incumplir las prescripciones de este Plan General sobre la variedad o subvariedad de suelo en que se ubiquen. Para las de titularidad privada, el mecanismo de autorización es el de la obtención de calificación urbanística en la Consejería competente.
Estacionamiento de vehículos art 23.c LSOTEX 2001.	Perfilar esta definición es especialmente importante en las zonas de alto valor ecológico, ya que el aparcamiento exige calificación urbanística. Se refiere a las zonas habilitadas para aparcamientos aunque no precise edificaciones, especialmente debido a que suelen conllevar movimientos de tierra de entidad. Generalmente, suele tratarse de instalaciones de titularidad pública. En esos casos, no se exige de la calificación urbanística, pero se considera implícita. Ello no faculta a la Administración titular para incumplir las prescripciones de este Plan General sobre la variedad o subvariedad de suelo en que se ubiquen. Para las de titularidad privada, el mecanismo de autorización es el de la obtención de calificación urbanística en la Consejería competente.
Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos art 23.d LSOTEX 2001.	En esos casos, no se exige de la calificación urbanística, pero se considera implícita.
Áreas de servicio de carreteras art 23.e LSOTEX 2001.	-



Equipamientos colectivos art 23.f LSOTEX 2001.	En esos casos, no se exige de la calificación urbanística, pero se considera implícita. Ello no faculta a la Administración titular para incumplir las prescripciones de este Plan General sobre la variedad o subvariedad de suelo en que se ubiquen. En cada variedad y subvariedad se han explicitado los equipamientos que se permiten, ya que algunos no son apropiados o convenientes para determinadas variedades. En ese caso, las denominaciones las hemos tomado del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.
Instalaciones de carácter industrial pesado art 23.f LSOTEX 2001.	El uso industrial pesado, en el contexto de la ordenación del suelo no urbanizable, se refiere a materiales potencialmente contaminantes, o aquellos cuyos procesos de transformación pudieran serlo. Listado no excluyente de ejemplos de industria pesada: Siderurgia, Cemento, Partes automotrices, Fertilizantes, Plaguicidas, Colorantes, Fibras artificiales, Petróleo refinado. En su caso, en cada variedad y subvariedad se han explicitado los que se consideran autorizables, ya que algunos no son apropiados o convenientes para determinadas variedades. En cualquier caso, los servicios municipales establecerán la distinción entre industrial pesado o ligero para un proyecto concreto. En caso de duda, se consultará a la Consejería competente en la materia.
Instalaciones de carácter industrial ligero art 23.f LSOTEX 2001.	El uso industrial ligero se refiere, por ejemplo, a las transformaciones agropecuarias de escaso volumen de desechos, las plantas envasadoras y las de recursos mineros del tipo aguas minerales. Del mismo modo, se considera industria ligera aquella ligada a procesos de I+D. En su caso, en cada variedad y subvariedad se han explicitado los que se consideran autorizables, ya que algunos no son apropiados o convenientes para determinadas variedades. En cualquier caso, los servicios municipales establecerán la distinción entre industrial pesado o ligero para un proyecto concreto. En caso de duda, se consultará a la Consejería competente en la materia.
Instalaciones de carácter terciario art 23.f LSOTEX 2001.	En cada variedad y subvariedad se han explicitado los equipamientos que se permiten, ya que algunos no son apropiados o convenientes para determinadas variedades. En ese caso, las denominaciones las hemos tomado del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.
Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores art 23.h LSOTEX 2001.	-
Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores art 23.h LSOTEX 2001.	No obstante, la consideración como autorizable, se deberá contrastar con la zona de exclusión de los mismos, que publica la Consejería Competente en Medio Ambiente.
Los usos de la tabla pueden ser autorizables o prohibidos. Precisarían, en su caso, calificación urbanística.	



Artículo 3.1.1.33 Cuadro Resumen de Ordenación de los actos y usos contemplados por la Ley 15/2001 (LSOTEX) para el Suelo No Urbanizable.

Este cuadro resumen de actos y usos se complementa con las fichas de condiciones edificatorias particulares para cada categoría, variedad y denominación de suelo no urbanizable de las presentes normas urbanísticas.

DENOMINACIÓN DE USOS SEGÚN ARTÍCULOS LSOTEX 2001	SNU COMÚN	SNUPN ZEPA Y ZEC "Puerto Peña-Los Golondrinos" ZUT	SNUPN ZEPA Y ZEC "Puerto Peña-Los Golondrinos" ZUC	SNUPN ZEC "Río Guadalemar"	SNUPN Hábitat	SNUPN Hábitat 92D0	SNUPN Otras formaciones
13.2.a. Instalaciones ordinarias: Agrícola	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm
13.2.a. Instalaciones ordinarias: Ganadera	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm
13.2.a. Instalaciones ordinarias: Forestal	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm
13.2.a. Instalaciones ordinarias: Cinegética	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm
13.2.a. Instalaciones ordinarias: Otras actividades agrarias.	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm
18.2.2.a. División de fincas o segregación de terrenos	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm
18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm
18.2.2.c. Vallados (seto o malla, y soportes metálicos).	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm
18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Agrícola	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Prohib	Perm
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Ganadera	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Prohib	Perm



DENOMINACIÓN DE USOS SEGÚN ARTÍCULOS LSOTEX 2001	SNU COMÚN	SNUPN ZEPa Y ZEC "Puerto Peña-Los Golondrinos" ZUT	SNUPN ZEPa Y ZEC "Puerto Peña-Los Golondrinos" ZUC	SNUPN ZEC "Río Guadalemar"	SNUPN Hábitat	SNUPN Hábitat 92D0	SNUPN Otras formaciones
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Forestal	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Prohib	Perm
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Cinegética	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Prohib	Perm
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Otras act. agrarias.	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Prohib	Perm
23.a. Construcciones no vinculadas: Agrícola	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz
23.a. Construcciones no vinculadas directamente: Ganadera	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz
23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente: Forestal	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz
23.a. Construcciones no vinculadas: Cinegética	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz
23.a. Construcciones no vinculadas: Otras act. agrarias.	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz
23.b. Extracción o explotación de recursos minerales.	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz
23.c. Depósito de materiales	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib
23.c. Depósito de residuos	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib
23.c. Almacenamiento de maquinaria	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib
23.c. Estacionamiento de vehículos.	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz
23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz
23.e. Áreas de servicio.	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib



DENOMINACIÓN DE USOS SEGÚN ARTÍCULOS LSOTEX 2001	SNU COMÚN	SNUPN ZEPa Y ZEC "Puerto Peña-Los Golondrinos" ZUT	SNUPN ZEPa Y ZEC "Puerto Peña-Los Golondrinos" ZUC	SNUPN ZEC "Río Guadalemar"	SNUPN Hábitat	SNUPN Hábitat 92D0	SNUPN Otras formaciones
23.f. Equipamientos colectivos.	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz
23.f. Instalaciones de carácter industrial	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib
23.f. Instalaciones de carácter terciario	Autoriz	Prohib excepto turismo rural	Prohib excepto turismo rural	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz
23.g Vivienda familiar aislada vinculada.	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz
23.g Vivienda familiar aislada no vinculada	Autoriz	Prohib excepto rehabilitación	Prohib excepto rehabilitación	Prohib	Prohib excepto rehabilitación	Prohib	Autoriz
23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz
23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz

[illegible]



18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Forestal	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Prohib
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Cinegética	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Prohib
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Otras act. agrarias.	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Prohib
23.a. Construcciones no vinculadas: Agrícola	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.a. Construcciones no vinculadas directamente: Ganadera	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente: Forestal	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.a. Construcciones no vinculadas: Cinegética	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.a. Construcciones no vinculadas: Otras act. agrarias.	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.b. Extracción o explotación de recursos.	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.c. Depósito de materiales	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz	Prohib
23.c. Depósito de residuos	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz	Prohib
23.c. Almacenamiento de maquinaria	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.c. Estacionamiento de vehículos.	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz



23.e. Áreas de servicio.	Prohib	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz	Prohib
23.f. Equipamientos colectivos.	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz
23.f. Instalaciones de carácter industrial	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib
23.f. Instalaciones de carácter terciario	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.g Vivienda familiar aislada vinculada.	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.g Vivienda familiar aislada no vinculada	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib
23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib
23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib

ABREVIATURAS: Perm: Permitido. Prohib: Prohibido. Autoriz: Autorizable. Rehab: Rehabilitación.

Nota: En la Red Natura, e menudo un uso es autorizable o permitido por el Planeamiento Urbanístico, pero a la vez está muy restringido por el Plan de Gestión de la ZEC o ZEPA. En esos casos, en la ficha de condiciones edificatorias se habrán de consultar las limitaciones y prohibiciones establecidas para usos concretos dentro del uso considerado, en aplicación de dicho Plan de Gestión. En algunos casos, además, está casi prohibido el uso, salvo excepciones que se indican en la ficha; sin embargo, no se puede indicar como prohibido en este cuadro resumen, pues ello anularía las condiciones edificatorias de las fichas. Este aspecto es importante reseñarlo pues, a la vista del cuadro resumen, sin consultar las fichas podría pensarse que la protección dada a las ZEC o ZEPA es menor que a otras figuras medioambientales menos restrictivas. Nada más opuesto a la realidad del Plan General, puesto que en las fichas se indican prohibiciones de enorme relevancia derivadas de los Planes de Gestión.

CAPÍTULO 3.2. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO.**SECCIÓN 3.2.1. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.****Artículo 3.2.1.1** División del Suelo Urbano en Zonas de Ordenación Urbanística

El suelo urbano se adscribe a una de las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística, que quedan grafiadas en el plano de ordenación estructural correspondiente:

- Zona de Ordenación Urbanística de uso global residencial "CENTRO", compuesta por suelo urbano preexistente del planeamiento anterior. Se trata de suelo consolidado en su mayoría, aunque también cuenta con actuaciones por obra pública ordinaria para completar urbanización. El uso pormenorizado mayoritario en esta ZOU es residencial unifamiliar, aunque también cuenta, entre otros, con varios usos dotacionales e industriales ya existentes.
- Zona de Ordenación Urbanística de uso global industrial, "CUMBRES", al oeste del núcleo urbano, en la carretera BA-066 compuesta por suelo urbano preexistente del planeamiento anterior. Se trata de suelo urbano consolidado en su mayoría, aunque también cuenta con actuaciones por obra pública ordinaria para completar urbanización. El uso pormenorizado mayoritario en esta ZOU es industrial productivo, aunque también cuenta, entre otros, con varios usos dotacionales.
- Zona de Ordenación Urbanística de uso global industrial, "CAMINO VECINAL", al sur del núcleo urbano, en la carretera BA-066 compuesta por suelo urbano preexistente del planeamiento anterior. Se trata de suelo urbano consolidado en su totalidad. El uso pormenorizado mayoritario en esta ZOU es industrial productivo, aunque también cuenta, entre otros, con varios usos dotacionales.
- Se definen las ZOU-UE01 y la ZOU-UE10 separadas de la ZOU-CENTRO. Se trata de dos Unidades de Ejecución de las Normas Subsidiarias de 1999, las cuales tienen sendos programas de ejecución aprobados, pero en las fechas de culminación de la tramitación del Plan General Municipal no tienen iniciada la urbanización. En principio su edificabilidad será la vigente según Normas Subsidiarias, pero en caso de modificaciones, se habrían de homologar a la Ley del Suelo vigente en ese momento, incluida la edificabilidad. Por esta razón las hemos separado de la ZOU-CENTRO. De este modo, evitamos que un cambio en estas dos Unidades altere o interfiera con la edificabilidad global de la ZOU-CENTRO.
- Se define una Zona de Ordenación Urbanística diferente para cada Grupo de Unidades de Actuación Urbanizadora.

SECCIÓN 3.2.2. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.

Artículo 3.2.2.1 Régimen de usos de las zonas de ordenación urbanística de uso global residencial CENTRO, UE-1 Y UE-10

USOS		
GLOBAL	PORMENORIZADO	CONDICIONES
USO PRINCIPAL		
Residencial	Ver ordenación detallada	
USOS COMPATIBLES		
Terciario	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada
Industrial	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada
Dotacional	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada
Agropecuario	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada

Nota: Los destinos pueden ser público o privado. Por situación se entiende: en planta baja, en edificio exclusivo o todas.

Artículo 3.2.2.2 Edificabilidad en ZOU "CENTRO"

Como se detalló en la memoria justificativa, la edificabilidad global prevista por el planeamiento anterior era de 0,983 m²techo/m²suelo. Esta edificabilidad global no se va a incrementar.

El mantenimiento de las condiciones de aprovechamiento se realiza conservando los resultados de los parámetros del planeamiento anterior, si bien la definición se realiza de diferente manera.

Z.O.U.	CLASE SUELO	USO GLOBAL	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PGM	SUELO DESTINADO A ZONAS VERDES	SUELO DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES Y EQUIPAMIENTOS
CENTRO	URBANO	RESIDENCIAL	NO	17.435,55	48.623,91

**Artículo 3.2.2.3** Régimen de usos de las zonas de ordenación urbanística de uso global industrial "CUMBRES"

USOS		
GLOBAL	PORMENORIZADO	CONDICIONES
USO PRINCIPAL		
Industrial	Ver ordenación detallada	
USOS COMPATIBLES		
Terciario	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada
Residencial	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada
Dotacional	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada
Agropecuario	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada

Nota: Los destinos pueden ser público o privado. Por situación se entiende: en planta baja, en edificio exclusivo o todas.

Artículo 3.2.2.4 Edificabilidad en ZOU "CUMBRES"

Como se detalló en la memoria justificativa, la edificabilidad global prevista por el planeamiento anterior era de 0,700 m²techo/m²suelo. Esta edificabilidad global no se va a incrementar.

El mantenimiento de las condiciones de aprovechamiento se realiza conservando los resultados de los parámetros del planeamiento anterior, si bien la definición se realiza de diferente manera.

Z.O.U.	CLASE SUELO	USO GLOBAL	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PGM	SUELO DESTINADO A ZONAS VERDES	SUELO DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES Y EQUIPAMIENTOS
CUMBRES	URBANO	INDUSTRIAL	NO	-	0,00

Artículo 3.2.2.5 Régimen de usos de las zonas de ordenación urbanística de uso global industrial "CAMINO VECINAL"

USOS		
GLOBAL	PORMENORIZADO	CONDICIONES
USO PRINCIPAL		
Industrial	Ver ordenación detallada	
USOS COMPATIBLES		
Terciario	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada
Residencial	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada
Dotacional	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada
Agropecuario	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada

Nota: Los destinos pueden ser público o privado. Por situación se entiende: en planta baja, en edificio exclusivo o todas.

Artículo 3.2.2.6 Edificabilidad en ZOU "CAMINO VECINAL"

Como se detalló en la memoria justificativa, la edificabilidad global prevista por el planeamiento anterior era de 0,700 m²techo/m²suelo. Esta edificabilidad global no se va a incrementar.

El mantenimiento de las condiciones de aprovechamiento se realiza conservando los resultados de los parámetros del planeamiento anterior, si bien la definición se realiza de diferente manera.

Z.O.U.	CLASE SUELO	USO GLOBAL	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PGM	SUELO DESTINADO A ZONAS VERDES	SUELO DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES Y EQUIPAMIENTOS
CAMINO VECINAL	URBANO	INDUSTRIAL	NO	8.155,00	3.940,00

Artículo 3.2.2.7 Edificabilidad máxima en las zonas de ordenación urbanística definidas para cada grupo de unidades de actuación urbanizadora

La edificabilidad global será de 0,70 m²techo/m²suelo.

CAPÍTULO 3.3. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANIZABLE**SECCIÓN 3.3.1. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.****Artículo 3.3.1.1** División del suelo urbanizable en Zonas de Ordenación Urbanística

Se constituye una Zona de Ordenación Urbanística independiente para cada sector (que se ha hecho coincidir con cada área de reparto) en suelo urbanizable.

SECCIÓN 3.3.2. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.**Artículo 3.3.2.1** Régimen de usos de las zonas de ordenación urbanística residenciales definidas para cada sector

USOS		
GLOBAL	PORMENORIZADO	CONDICIONES
USO PRINCIPAL		
Residencial	Ver ordenación detallada	
USOS COMPATIBLES		
Terciario	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada
Industrial	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada
Dotacional	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada
Agropecuario	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada

Nota: Los destinos pueden ser público o privado. Por situación se entiende: en planta baja, en edificio exclusivo o todas.

Artículo 3.3.2.2 Edificabilidad máxima en las zonas de ordenación urbanística residenciales definidas para cada sector

La edificabilidad global será de 0,70 m²techo/m²suelo.

Artículo 3.3.2.3 Régimen de usos de las zonas de ordenación urbanística industriales definidas para cada sector

USOS		
GLOBAL	PORMENORIZADO	CONDICIONES
USO PRINCIPAL		
Industrial	Ver ordenación detallada	
USOS COMPATIBLES		
Terciario	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada
Residencial	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada
Dotacional	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada
Agropecuario	Ver ordenación detallada	Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada

Nota: Los destinos pueden ser público o privado. Por situación se entiende: en planta baja, en edificio exclusivo o todas.

CAPÍTULO 3.4. CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.**SECCIÓN 3.4.1.** *CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL.***Artículo 3.4.1.1** Condiciones objetivas de formación de núcleo de población en el Suelo No Urbanizable

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo, parcelaria o de otro tipo, consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a una demanda potencial de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

A dichos efectos se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de tres edificaciones con destino residencial o a la demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

Artículo 3.4.1.2 Condiciones estéticas para todo el suelo no urbanizable

Los actos de aprovechamiento y uso del suelo deberán ajustarse a las siguientes reglas:

a) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

b) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

c) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

d) Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

e) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y sus cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

El redactor del proyecto que utilice soluciones diferentes a estas deberá justificar mediante el cuerpo teórico disponible en su disciplina académica que su propuesta puede ser integrable en el entorno inmediato y armonizar con la arquitectura rural o tradicional.

Artículo 3.4.1.3 Condiciones de parcelación para el Suelo No Urbanizable

Para las parcelaciones que llevan asociada actividad edificatoria: Ver las fichas de las condiciones edificatorias particulares para cada categoría, variedad y denominación de suelo no urbanizable, donde se establece, para cada uso, una superficie mínima de parcela.

Para las parcelaciones que no lleven asociada actividad edificatoria: Las condiciones de parcela mínima son las establecidas por la normativa vigente.

Se permitirán las exenciones de parcela mínima según se establece en la vigente Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.

Cuando las parcelaciones afecten a terrenos colindantes con las carreteras del Estado, la segregación en ningún caso generará nuevos accesos a estas vías, debiendo establecerse las servidumbres de paso necesarias para asegurar la entrada a todas las parcelas resultantes de la nueva parcelación propuesta (Transcripción del informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura de fecha 5/9/2017 al PGM)

Artículo 3.4.1.4 Excepción de la altura máxima para edificaciones anteriores a la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura

Se podrá exceptuar de la altura máxima a las edificaciones anteriores a la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, cuando su reforma, rehabilitación, reutilización o cambio de uso así lo precise y se justifique adecuadamente.

Además, se permitirán los incrementos de altura de cubierta necesarios para el pleno aprovechamiento de todas sus plantas existentes, cuando la legislación sectorial del uso a que vaya destinado implique determinaciones de altura mínima.

Esta excepción no justifica por sí misma la autorización del aumento del número de plantas del edificio ni de la superficie construida.

Artículo 3.4.1.5 Excepciones en las condiciones edificatorias para el Cementerio

El cementerio de Fuenlabrada de los Montes se encuentra en el suelo no urbanizable de protección natural ZEC y ZEPA "Puerto Peña – Golondrinos".

En la tabla que sigue se muestran las condiciones excepcionales con respecto a la ficha de condiciones edificatorias del apartado siguiente.

En caso de duda, el principio de actuación será el de establecer las consultas necesarias entre administraciones públicas sectoriales. Puesto que se trata de un equipamiento público de carácter esencial, las administraciones públicas interesadas están llamadas a conciliar sus exigencias con respecto a las otras.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL CEMENTERIO**

Superficie Mínima Parcela:	No se establece
Retranqueo a Linderos:	No se establece
Tipología de la Edificación:	No se establece
Edificabilidad Máxima:	1 m ² techo/m ² suelo, como valor indicativo de la calidad funcional del cementerio, de modo que ha de contar con pasillos y espacios de circulación suficientes. Téngase en cuenta que se trata de una aplicación análoga del concepto edificabilidad, pues las construcciones destinadas a enterramiento no se pueden considerar propiamente como plantas, ni cabe hablar de superficie de techo.
Número de Plantas:	2 (Baja + 1), se entiende aplicado a panteones o capillas, no a nichos en altura.
Altura máxima:	7 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla, como por ejemplo en elementos esculturales propios de las capillas.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	

SECCIÓN 3.4.2. CONDICIONES DE CARÁCTER PARTICULAR.

Artículo 3.4.2.1 Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable Común.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Común. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

PERMITIDOS

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.

Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.

Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,08 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	

AUTORIZABLES

Artículo 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras

Artículo 23.b. Extracción o explotación de recursos minerales.

Artículo 23.c. Depósito de materiales

Artículo 23.c. Depósito de residuos

Artículo 23.c. Almacenamiento de maquinaria

Artículo 23.c. Estacionamiento de vehículos.

Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.

Artículo 23.e. Áreas de servicio de carreteras.

Artículo 23.f. Equipamientos colectivos.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Común. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Artículo 23.f. Instalaciones de carácter industrial.

Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario

Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores

Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,08 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-

AUTORIZABLES

Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,02 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Común. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-

AUTORIZABLES

Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada no vinculada

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,01 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-

Observaciones:

Artículo 3.4.2.2 Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEPA Y ZEC "PUERTO PEÑA-LOS GOLONDRINOS" ZONA DE USO TRADICIONAL

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable ZEPA y ZEC "Puerto Peña – Los Golondrinos". ZONA DE USO TRADICIONAL. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

PERMITIDOS

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.

Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.

Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	

AUTORIZABLES

Artículo 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras

Artículo 23.c. Estacionamiento de vehículos.

Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.

Artículo 23.e. Áreas de servicio de carreteras.

Artículo 23.f. Equipamientos colectivos.

Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario (solo turismo rural)

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. (15,00 ha para las instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores) Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
----------------------------	--

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable ZEPA y ZEC "Puerto Peña – Los Golondrinos". ZONA DE USO TRADICIONAL. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	Con respecto al uso terciario, solo se admiten nuevas edificaciones para el turismo rural.

AUTORIZABLES**Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada**

Superficie Mínima Parcela:	15,00 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,02 m ² techo/m ² suelo (Se admitirá la existente si fuese mayor)
Número de Plantas:	1 (Baja) (Se admitirá el existente si fuese mayor)
Altura máxima:	5 m a cumbrera. (Se admitirá la existente si fuese mayor)
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	Las condiciones de este uso son de aplicación a las viviendas nuevas.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable ZEPA y ZEC "Puerto Peña – Los Golondrinos". ZONA DE USO TRADICIONAL. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Se admite el mantenimiento y rehabilitación de las existentes a la entrada en vigor del Plan General Municipal, de modo que no quedarían fuera de ordenación por la aplicación del Plan General.

AUTORIZABLES**Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada no vinculada (solo rehabilitación)**

Superficie Mínima Parcela:	15,00 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,01 m ² techo/m ² suelo (Se admitirá la existente si fuese mayor)
Número de Plantas:	1 (Baja) (Se admitirá el existente si fuese mayor)
Altura máxima:	5 m a cumbrera. (Se admitirá la existente si fuese mayor)
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	Se admite el mantenimiento y rehabilitación de las existentes a la entrada en vigor del Plan General Municipal, de modo que no quedarían fuera de ordenación por la aplicación del Plan General.

Observaciones:

Estas condiciones edificatorias del Plan General están supeditadas a las indicaciones del Plan Director de Red Natura 2000 en Extremadura, al Plan de Gestión de ZEC-ZEPA vigente para la parcela concreta en la que se pretenda edificar en función de la zonificación y al informe de la Consejería Competente en Medio Ambiente sobre el proyecto concreto.

El plan director de Red Natura de Extremadura establece en el capítulo 2.6 que se habrá de tener en cuenta la zonificación de los lugares de Red Natura 2000.

Las zonificaciones que este establece son:

- ZIP: Zona de Interés Prioritario
- ZAI: Zona de Alto Interés
- ZUG: Zona de Uso General

Con carácter general, las áreas de mayor importancia para las especies y hábitats por los que fueron designados los lugares de la Red Natura 2000 se preservarán de los usos y desarrollos urbanísticos.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable ZEPA y ZEC "Puerto Peña – Los Golondrinos". ZONA DE USO TRADICIONAL. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Las superficies zonificadas como ZIP y ZAI se clasificarán como suelo no urbanizable protegido de protección natural salvo que en el momento de aprobación del Plan Director de la Red Natura ya estén clasificadas como urbanas o urbanizables.

Las superficies zonificadas como ZIP serán incompatibles las nuevas infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes no vinculadas directa y exclusivamente al servicio de la gestión medioambiental, educación ambiental o análogas, o a la explotación de las fincas de naturaleza agrícola, ganadera, forestal y cinegética, que vengan requeridas por estas o sirvan para su mejora.

Excepcionalmente podrá contemplarse la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en esta zona siempre que estén asociadas a explotaciones agrarias y que así lo establezca el correspondiente instrumento de gestión del lugar Natura 2000.

Los nuevos desarrollos urbanísticos se planificarán preferentemente fuera de la Red Natura 2000. Solo en los casos en los que no exista alternativa y deban ser llevados a cabo dentro de la misma, estos se proyectarán, siempre que sea posible, en las superficies zonificadas como ZUG, y teniendo en cuenta las siguientes directrices:

- Se planificarán preferentemente en el entorno inmediato de los núcleos urbanos.
- Se promoverá la creación de zonas de amortiguamiento entre núcleos urbanos y los lugares de la Red Natura 2000.

Se promoverá la modificación o revisión del Plan General Municipal en caso de detectarse movimientos expansivos fuera de ordenación en áreas periurbanas, al objeto de que se realice una adecuada ordenación urbanística de estos procesos, antes de que puedan generarse afecciones a los valores Natura 2000 existentes en el territorio.

Se realizará una ordenación de las construcciones residenciales en el medio rural de modo que se minimice su afección sobre hábitats de interés comunitario y especies Natura 2000, evitando una excesiva antropización del medio. En este sentido:

-Con carácter general, se fomentará la rehabilitación de las construcciones existentes frente a las nuevas construcciones. Esta directriz se tendrá especialmente en cuenta en las superficies zonificadas como ZIP y ZAI.

- Las nuevas construcciones residenciales y obras de mejora y rehabilitación de las existentes se ajustarán, preferentemente, a las siguientes directrices:

- Las viviendas de nueva construcción no se emplazarán en zonas dominantes (cerros, cuerdas o collados de sierras).

- Se construirán en una única planta baja debiendo integrarse paisajísticamente mediante el empleo de materiales acordes al entorno, con una tipología de construcción rural tradicional y evitando el uso de materiales reflectantes en cubierta o paramentos exteriores, así como la instalación de depósitos galvanizados u otros elementos de afección paisajística.

- Se respetará el arbolado autóctono, el matorral noble y los muros de piedra y elementos constructivos tradicionales existentes en el territorio. Del mismo modo, y para minimizar el impacto visual paisajístico de la construcción e instalaciones auxiliares, en las lindes y ajardinamientos del entorno de la vivienda, se mantendrá y/o fomentará la vegetación natural.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable ZEPA y ZEC "Puerto Peña – Los Golondrinos". ZONA DE USO TRADICIONAL. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

- Se minimizará la contaminación lumínica por farolas o focos, usando, preferentemente, iluminación en puntos bajos dirigida hacia el suelo (sistemas apantallados) o cualquier otra fórmula que garantice la discreción paisajística nocturna del conjunto.

- Se procurará el uso de instalaciones de producción de energía eléctrica renovable destinadas al autoconsumo.

En la ordenación de las grandes infraestructuras se evitará, con carácter general, la afección a los lugares de la Red Natura 2000, especialmente a los hábitats de interés comunitario y especies Natura 2000 por los que fueron designados. Para ello se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- Se promoverá la ordenación integral de las infraestructuras energéticas y de transporte, evitando su dispersión territorial, minimizándose así la afección ambiental de las mismas.

- Las nuevas infraestructuras viarias (vías férreas, carreteras y pisas) se localizarán preferentemente fuera de la ZIP y ZAI.

- Las nuevas líneas eléctricas, salvo que no existan alternativas, técnica, económica y/o ambientalmente viables, se emplazarán fuera de la ZIP. Asimismo, en la ZAI de las ZEPA, las nuevas líneas de alta tensión (tensión nominal eficaz entre fases igual o superior a 1KV) que puedan comprometer el estado de las especies por las que fueron designadas, serán enterradas si ambiental, técnica y económicamente es viable y, en los casos en los que la zona esté declarada también como ZEC, siempre y cuando no se comprometa el estado de conservación de los hábitats y /o especies por los que fue declarada.

En cuanto al establecimiento de medidas para evitar la colisión y electrocución de avifauna se atenderá a lo establecido en la normativa sectorial vigente (Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, 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 y la Resolución de 14 de julio de 2014 de la Dirección General de Medio Ambiente, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Extremadura en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas aéreas de alta tensión).

Las nuevas instalaciones industriales de producción de energía se localizarán preferentemente fuera de la ZIP y de la ZAI.

Las antenas, torretas metálicas, subestaciones eléctricas, infraestructuras de telecomunicaciones etc. se localizarán preferentemente en la ZI y ZUG.

Las canalizaciones, encauzamientos y correcciones del trazado de los cauces serán excepcionales en los lugares de la Red Natura 2000, debiendo estar plenamente justificadas. Salvo en tramos muy degradados o incluidos en núcleos urbanos, la justificación debe estar asociada a motivos de seguridad frente a riesgos naturales.

Para más detalles, se deberá consultar el Plan Director de Red Natura.



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable ZEPA y ZEC "Puerto Peña – Los Golondrinos". ZONA DE USO TRADICIONAL. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Por aplicación del Plan de Gestión esta ZEC queda dividida en tres zonas, que se han indicado en los planos de ordenación.

LA ZONIFICACIÓN DE LA ZEC-ZEPA "PUERTO PEÑA-LOS GOLONDRINOS" FUE DEFINIDA POR EL PLAN DE GESTIÓN VIGENTE publicado en el DOE de 1 de diciembre de 2009 (DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL):

ZUT_PG_PEÑ Zona de Uso Tradicional

ZUC_PG_PEÑ Zona de Uso Común

SIN_PG_PEÑ Zona que no viene reflejada en el Plan de Gestión Vigente, pues fue incluida en la ZEC ZEPA con posterioridad.

- La Ley 9/2006, de 23 de diciembre, por la que se modifica la Ley 8/1998 de 26 de junio de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura, establece en su artículo 56 Quater el "Régimen de evaluación de actividades en zonas integrantes de la red Natura 2000. Informe de Afección".
 1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderos y forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.
 2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.

Observaciones:

ORDENACIÓN DEL CEMENTERIO:

Ver el artículo específico para el cementerio en las condiciones de carácter general

Observaciones:

La protección de esta ficha será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataforma, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

Artículo 3.4.2.3 Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEPA Y ZEC "PUERTO PEÑA-LOS GOLONDRINOS" ZONA DE USO COMÚN

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable ZEPA y ZEC "Puerto Peña – Los Golondrinos". PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

PERMITIDOS

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.

Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.

Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-

AUTORIZABLES

Artículo 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras

Artículo 23.b. Extracción o explotación de recursos minerales.

Artículo 23.c. Depósito de materiales

Artículo 23.c. Almacenamiento de maquinaria

Artículo 23.c. Estacionamiento de vehículos.

Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.

Artículo 23.e. Áreas de servicio de carreteras.

Artículo 23.f. Equipamientos colectivos.

Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario (solo turismo rural)

Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores

Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable ZEPA y ZEC "Puerto Peña – Los Golondrinos". PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. (15,00 ha para las instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores) Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	

AUTORIZABLES**Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada**

Superficie Mínima Parcela:	15,00 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,02 m ² techo/m ² suelo (Se admitirá la existente si fuese mayor)
Número de Plantas:	1 (Baja) (Se admitirá el existente si fuese mayor)
Altura máxima:	5 m a cumbrera. (Se admitirá la existente si fuese mayor)
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable ZEPA y ZEC "Puerto Peña – Los Golondrinos". PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	Las condiciones de este uso son de aplicación a las viviendas nuevas. Para las preexistentes a la entrada en vigor del Plan General se permiten los parámetros que tuvieran, de modo que no quedarían fuera de ordenación por la aplicación del Plan General.

AUTORIZABLES

Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada no vinculada (solo rehabilitación)

Superficie Mínima Parcela:	15,00 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,01 m ² techo/m ² suelo (Se admitirá la existente si fuese mayor)
Número de Plantas:	1 (Baja) (Se admitirá el existente si fuese mayor)
Altura máxima:	5 m a cumbrera. (Se admitirá la existente si fuese mayor)
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	Se admite el mantenimiento y rehabilitación de las existentes a la entrada en vigor del Plan General Municipal, de modo que no quedarían fuera de ordenación por la aplicación del Plan General.

Observaciones:

Estas condiciones edificatorias del Plan General están supeditadas a las indicaciones del Plan Director de Red Natura 2000 en Extremadura, al Plan de Gestión de ZEC-ZEPA vigente para la parcela concreta en la que se pretenda edificar en función de la zonificación y al informe de la Consejería Competente en Medio Ambiente sobre el proyecto concreto.

El plan director de Red Natura de Extremadura establece en el capítulo 2.6 que se habrá de tener en cuenta la zonificación de los lugares de Red Natura 2000.

Las zonificaciones que este establece son:

- ZIP: Zona de Interés Prioritario
- ZAI: Zona de Alto Interés
- ZUG: Zona de Uso General

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable ZEPA y ZEC "Puerto Peña – Los Golondrinos". PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Con carácter general, las áreas de mayor importancia para las especies y hábitats por los que fueron designados los lugares de la Red Natura 2000 se preservarán de los usos y desarrollos urbanísticos.

Las superficies zonificadas como ZIP y ZAI se clasificarán como suelo no urbanizable protegido de protección natural salvo que en el momento de aprobación del Plan Director de la Red Natura ya estén clasificadas como urbanas o urbanizables.

Las superficies zonificadas como ZIP serán incompatibles las nuevas infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes no vinculadas directa y exclusivamente al servicio de la gestión medioambiental, educación ambiental o análogas, o a la explotación de las fincas de naturaleza de naturaleza agrícola, ganadera, forestal y cinegética, que vengan requeridas por estas o sirvan para su mejora.

Excepcionalmente podrá contemplarse la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en esta zona siempre que estén asociadas a explotaciones agrarias y que así lo establezca el correspondiente instrumento de gestión del lugar Natura 2000.

Los nuevos desarrollos urbanísticos se planificarán preferentemente fuera de la Red Natura 2000. Solo en los casos en los que no exista alternativa y deban ser llevados a cabo dentro de la misma, estos se proyectarán, siempre que sea posible, en las superficies zonificadas como ZUG, y teniendo en cuenta las siguientes directrices:

- Se planificarán preferentemente en el entorno inmediato de los núcleos urbanos.
- Se promoverá la creación de zonas de amortiguamiento entre núcleos urbanos y los lugares de la Red Natura 2000.

Se promoverá la modificación o revisión del Plan General Municipal en caso de detectarse movimientos expansivos fuera de ordenación en áreas periurbanas, al objeto de que se realice una adecuada ordenación urbanística de estos procesos, antes de que puedan generarse afecciones a los valores Natura 2000 existentes en el territorio.

Se realizará una ordenación de las construcciones residenciales en el medio rural de modo que se minimice su afección sobre hábitats de interés comunitario y especies Natura 2000, evitando una excesiva antropización del medio. En este sentido:

-Con carácter general, se fomentará la rehabilitación de las construcciones existentes frente a las nuevas construcciones. Esta directriz se tendrá especialmente en cuenta en las superficies zonificadas como ZIP y ZAI.

- Las nuevas construcciones residenciales y obras de mejora y rehabilitación de las existentes se ajustarán, preferentemente, a las siguientes directrices:

- Las viviendas de nueva construcción no se emplazarán en zonas dominantes (cerros, cuerdas o collados de sierras).

- Se construirán en una única planta baja debiendo integrarse paisajísticamente mediante el empleo de materiales acordes al entorno, con una tipología de construcción rural tradicional y evitando el uso de materiales reflectantes en cubierta o paramentos exteriores, así como la instalación de depósitos galvanizados u otros elementos de afección paisajística.

- Se respetará el arbolado autóctono, el matorral noble y los muros de piedra y elementos constructivos tradicionales existentes en el territorio. Del mismo modo, y para minimizar el impacto visual paisajístico de la construcción e instalaciones auxiliares, en las lindes

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable ZEPA y ZEC "Puerto Peña – Los Golondrinos". PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

y ajardinamientos del entorno de la vivienda, se mantendrá y/o fomentará la vegetación natural.

- Se minimizará la contaminación lumínica por farolas o focos, usando, preferentemente, iluminación en puntos bajos dirigida hacia el suelo (sistemas apantallados) o cualquier otra fórmula que garantice la discreción paisajística nocturna del conjunto.

- Se procurará el uso de instalaciones de producción de energía eléctrica renovable destinadas al autoconsumo.

En la ordenación de las grandes infraestructuras se evitará, con carácter general, la afección a los lugares de la Red Natura 2000, especialmente a los hábitats de interés comunitario y especies Natura 2000 por los que fueron designados. Para ello se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- Se promoverá la ordenación integral de las infraestructuras energéticas y de transporte, evitando su dispersión territorial, minimizándose así la afección ambiental de las mismas.

- Las nuevas infraestructuras viarias (vías férreas, carreteras y pisas) se localizarán preferentemente fuera de la ZIP y ZAI.

- Las nuevas líneas eléctricas, salvo que no existan alternativas, técnica, económica y/o ambientalmente viables, se emplazarán fuera de la ZIP. Asimismo, en la ZAI de las ZEPA, las nuevas líneas de alta tensión (tensión nominal eficaz entre fases igual o superior a 1KV) que puedan comprometer el estado de las especies por las que fueron designadas, serán enterradas si ambiental, técnica y económicamente es viable y, en los casos en los que la zona esté declarada también como ZEC, siempre y cuando no se comprometa el estado de conservación de los hábitats y /o especies por los que fue declarada.

En cuanto al establecimiento de medidas para evitar la colisión y electrocución de avifauna se atenderá a lo establecido en la normativa sectorial vigente (Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, 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 y la Resolución de 14 de julio de 2014 de la Dirección General de Medio Ambiente, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Extremadura en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas aéreas de alta tensión).

Las nuevas instalaciones industriales de producción de energía se localizarán preferentemente fuera de la ZIP y de la ZAI.

Las antenas, torretas metálicas, subestaciones eléctricas, infraestructuras de telecomunicaciones etc. se localizarán preferentemente en la ZI y ZUG.

Las canalizaciones, encauzamientos y correcciones del trazado de los cauces serán excepcionales en los lugares de la Red Natura 2000, debiendo estar plenamente justificadas. Salvo en tramos muy degradados o incluidos en núcleos urbanos, la justificación debe estar asociada a motivos de seguridad frente a riesgos naturales.

Para más detalles, se deberá consultar el Plan Director de Red Natura.



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable ZEPA y ZEC "Puerto Peña – Los Golondrinos". PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Por aplicación del Plan de Gestión esta ZEC queda dividida en tres zonas, que se han indicado en los planos de ordenación.

LA ZONIFICACIÓN DE LA ZEC-ZEPA "PUERTO PEÑA-LOS GOLONDRINOS" FUE DEFINIDA POR EL PLAN DE GESTIÓN VIGENTE publicado en el DOE de 1 de diciembre de 2009 (DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL):

ZUT_PG_PEÑ Zona de Uso Tradicional

ZUC_PG_PEÑ Zona de Uso Común

SIN_PG_PEÑ Zona que no viene reflejada en el Plan de Gestión Vigente, pues fue incluida en la ZEC ZEPA con posterioridad.

- La Ley 9/2006, de 23 de diciembre, por la que se modifica la Ley 8/1998 de 26 de junio de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura, establece en su artículo 56 Quater el "Régimen de evaluación de actividades en zonas integrantes de la red Natura 2000. Informe de Afección".
 1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderos y forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.
 2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.

ORDENACIÓN DEL CEMENTERIO:

Ver el artículo específico para el cementerio en las condiciones de carácter general

Observaciones:

La protección de esta ficha será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataforma, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

Artículo 3.4.2.4 Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEC "RÍO GUADALEMAR"

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEC "Río Guadalemar". PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

PERMITIDOS

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.

Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-

AUTORIZABLES

Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.

Artículo 23.f. Equipamientos colectivos.

Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores

Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. (15,00 ha para las instalaciones vinculadas a energías renovables) Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEC "Río Guadalemar". PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	Prohibidas las estaciones de suministro de carburantes

AUTORIZABLES**Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada**

Superficie Mínima Parcela:	15,00 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,02 m ² techo/m ² suelo (Se admitirá la existente si fuese mayor)
Número de Plantas:	1 (Baja) (Se admitirá el existente si fuese mayor)
Altura máxima:	5 m a cumbrera. (Se admitirá la existente si fuese mayor)
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	Las condiciones de este uso son de aplicación a las viviendas nuevas. Para las preexistentes a la entrada en vigor del Plan General se permiten los parámetros que tuvieran, de modo que no quedarían fuera de ordenación por la aplicación del Plan General.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEC "Río Guadalemar". PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Observaciones:

Estas condiciones edificatorias del Plan General están supeditadas a las indicaciones del Plan Director de Red Natura 2000 en Extremadura, al Plan de Gestión de ZEC vigente para la parcela concreta en la que se pretenda edificar en función de la zonificación y al informe de la Consejería Competente en Medio Ambiente sobre el proyecto concreto.

El plan director de Red Natura de Extremadura establece en el capítulo 2.6 que se habrá de tener en cuenta la zonificación de los lugares de Red Natura 2000.

Las zonificaciones que este establece son:

- ZIP: Zona de Interés Prioritario
- ZAI: Zona de Alto Interés
- ZUG: Zona de Uso General

Con carácter general, las áreas de mayor importancia para las especies y hábitats por los que fueron designados los lugares de la Red Natura 2000 se preservarán de los usos y desarrollos urbanísticos.

Las superficies zonificadas como ZIP y ZAI se clasificarán como suelo no urbanizable protegido de protección natural salvo que en el momento de aprobación del Plan Director de la Red Natura ya estén clasificadas como urbanas o urbanizables.

Las superficies zonificadas como ZIP serán incompatibles las nuevas infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes no vinculadas directa y exclusivamente al servicio de la gestión medioambiental, educación ambiental o análogas, o a la explotación de las fincas de naturaleza de naturaleza agrícola, ganadera, forestal y cinegética, que vengan requeridas por estas o sirvan para su mejora.

Excepcionalmente podrá contemplarse la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en esta zona siempre que estén asociadas a explotaciones agrarias y que así lo establezca el correspondiente instrumento de gestión del lugar Natura 2000.

Los nuevos desarrollos urbanísticos se planificarán preferentemente fuera de la Red Natura 2000. Solo en los casos en los que no exista alternativa y deban ser llevados a cabo dentro de la misma, estos se proyectarán, siempre que sea posible, en las superficies zonificadas como ZUG, y teniendo en cuenta las siguientes directrices:

- Se planificarán preferentemente en el entorno inmediato de los núcleos urbanos.
- Se promoverá la creación de zonas de amortiguamiento entre núcleos urbanos y los lugares de la Red Natura 2000.

Se promoverá la modificación o revisión del Plan General Municipal en caso de detectarse movimientos expansivos fuera de ordenación en áreas periurbanas, al objeto de que se realice una adecuada ordenación urbanística de estos procesos, antes de que puedan generarse afecciones a los valores Natura 2000 existentes en el territorio.

Se realizará una ordenación de las construcciones residenciales en el medio rural de modo que se minimice su afección sobre hábitats de interés comunitario y especies Natura 2000, evitando una excesiva antropización del medio. En este sentido:

-Con carácter general, se fomentará la rehabilitación de las construcciones existentes frente a las nuevas construcciones. Esta directriz se tendrá especialmente en cuenta en las superficies zonificadas como ZIP y ZAI.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEC "Río Guadalemar". PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

- Las nuevas construcciones residenciales y obras de mejora y rehabilitación de las existentes se ajustarán, preferentemente, a las siguientes directrices:

- Las viviendas de nueva construcción no se emplazarán en zonas dominantes (cerros, cuerdas o collados de sierras).

- Se construirán en una única planta baja debiendo integrarse paisajísticamente mediante el empleo de materiales acordes al entorno, con una tipología de construcción rural tradicional y evitando el uso de materiales reflectantes en cubierta o paramentos exteriores, así como la instalación de depósitos galvanizados u otros elementos de afección paisajística.

- Se respetará el arbolado autóctono, el matorral noble y los muros de piedra y elementos constructivos tradicionales existentes en el territorio. Del mismo modo, y para minimizar el impacto visual paisajístico de la construcción e instalaciones auxiliares, en las lindes y ajardinamientos del entorno de la vivienda, se mantendrá y/o fomentará la vegetación natural.

- Se minimizará la contaminación lumínica por farolas o focos, usando, preferentemente, iluminación en puntos bajos dirigida hacia el suelo (sistemas apantallados) o cualquier otra fórmula que garantice la discreción paisajística nocturna del conjunto.

- Se procurará el uso de instalaciones de producción de energía eléctrica renovable destinadas al autoconsumo.

En la ordenación de las grandes infraestructuras se evitará, con carácter general, la afección a los lugares de la Red Natura 2000, especialmente a los hábitats de interés comunitario y especies Natura 2000 por los que fueron designados. Para ello se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- Se promoverá la ordenación integral de las infraestructuras energéticas y de transporte, evitando su dispersión territorial, minimizándose así la afección ambiental de las mismas.

- Las nuevas infraestructuras viarias (vías férreas, carreteras y pisas) se localizarán preferentemente fuera de la ZIP y ZAI.

- Las nuevas líneas eléctricas, salvo que no existan alternativas, técnica, económica y/o ambientalmente viables, se emplazarán fuera de la ZIP. Asimismo, en la ZAI de las ZEPA, las nuevas líneas de alta tensión (tensión nominal eficaz entre fases igual o superior a 1KV) que puedan comprometer el estado de las especies por las que fueron designadas, serán enterradas si ambiental, técnica y económicamente es viable y, en los casos en los que la zona esté declarada también como ZEC, siempre y cuando no se comprometa el estado de conservación de los hábitats y/o especies por los que fue declarada.

En cuanto al establecimiento de medidas para evitar la colisión y electrocución de avifauna se atenderá a lo establecido en la normativa sectorial vigente (Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, 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 y la Resolución de 14 de julio de 2014 de la Dirección General de Medio Ambiente, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Extremadura en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas aéreas de alta tensión).



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEC "Río Guadalemar". PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Las nuevas instalaciones industriales de producción de energía se localizarán preferentemente fuera de la ZIP y de la ZAI.

Las antenas, torretas metálicas, subestaciones eléctricas, infraestructuras de telecomunicaciones etc. se localizarán preferentemente en la ZI y ZUG.

Las canalizaciones, encauzamientos y correcciones del trazado de los cauces serán excepcionales en los lugares de la Red Natura 2000, debiendo estar plenamente justificadas. Salvo en tramos muy degradados o incluidos en núcleos urbanos, la justificación debe estar asociada a motivos de seguridad frente a riesgos naturales.

Para más detalles, se deberá consultar el Plan Director de Red Natura.

LA ZONIFICACIÓN DE LA ZEC "RÍO GUADALEMAR ES LA REALIZADA EN EL PLAN DE GESTIÓN publicado en el DOE de 3 de junio de 2015

- Zona de Interés Prioritario 1
- Zona de Interés Prioritario 2: No afecta al término municipal
- Zona de Alto Interés 1
- Zona de Alto Interés 2
- Zona de Interés
- Zona de Uso General: Sin tramado

La Ley 9/2006, de 23 de diciembre, por la que se modifica la Ley 8/1998 de 26 de junio de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura, establece en su artículo 56 Quater el "Régimen de evaluación de actividades en zonas integrantes de la red Natura 2000. Informe de Afección".

1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderos y forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.

2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.

Observaciones:

La protección de esta ficha será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataforma, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

Artículo 3.4.2.5 *Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitat.*

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Hábitat. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

PERMITIDOS

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.

Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.

Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-

AUTORIZABLES

Artículo 23.b. Extracción o explotación de recursos minerales.

Artículo 23.c. Estacionamiento de vehículos.

Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.

Artículo 23.f. Equipamientos colectivos.

Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario

Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores

Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Hábitat. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	

AUTORIZABLES

Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,02 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	Las condiciones de altura de este uso son de aplicación a las viviendas nuevas. Para las preexistentes a la entrada en vigor del Plan General se permite el número de plantas y altura a cumbrera que tuvieran si fuese mayor que el máximo aquí indicado.



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Hábitat. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

AUTORIZABLES

Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada no vinculada (solo rehabilitación)

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,01 m ² techo/m ² suelo (Se admitirá la existente si fuese mayor)
Número de Plantas:	2 (Baja + 1) (Se admitirá la existente si fuese mayor)
Altura máxima:	10 m a cumbre. (Se admitirá la existente si fuese mayor)
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	Se admite el mantenimiento y rehabilitación de las existentes a la entrada en vigor del Plan General Municipal, de modo que no quedarían fuera de ordenación por la aplicación del Plan General.

Observaciones:

CONDICIONES PROCEDENTES DE LA PERTENENCIA A HÁBITATS:

Según lo expuesto en los apartados 3 y 4, del artículo 5 de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres, cualquier plan o proyecto se evaluará las repercusiones en el lugar y quedará supeditado a la administración competente la aprobación de los mismos, tras haberlo sometido a información pública.

Observaciones:

La protección de esta ficha será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataforma, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

Artículo 3.4.2.6 Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitat código UE "92D0": Hábitat Galerías ribereñas termomediterráneas (Nerio-Tamaricetea) y del sudoeste de la península ibérica (Securinegion tinctoriae)

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitat código UE "92D0": Hábitat Galerías ribereñas termomediterráneas (Nerio-Tamaricetea) y del sudoeste de la península ibérica (Securinegion tinctoriae). PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

PERMITIDOS

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.

Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-

AUTORIZABLES

Artículo 23.b. Extracción o explotación de recursos minerales.

Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.

Artículo 23.f. Equipamientos colectivos.

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitat código UE "92D0": Hábitat Galerías ribereñas termomediterráneas (Nerio-Tamaricetea) y del sudoeste de la península ibérica (Securinegion tinctoriae). PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	

AUTORIZABLES

Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,02 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitat código UE "92D0": Hábitat Galerías ribereñas termomediterráneas (Nerio-Tamaricetea) y del sudoeste de la península ibérica (Securinegion tinctoriae). PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Otros:

Las condiciones de altura de este uso son de aplicación a las viviendas nuevas. Para las preexistentes a la entrada en vigor del Plan General se permite el número de plantas y altura a cumbrera que tuvieran si fuese mayor que el máximo aquí indicado.

Observaciones: CONDICIONES PROCEDENTES DE LA PERTENENCIA A HÁBITATS: Según lo expuesto en los apartados 3 y 4, del artículo 5 de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres, cualquier plan o proyecto se evaluará las repercusiones en el lugar y quedará supeditado a la administración competente la aprobación de los mismos, tras haberlo sometido a información pública.

Observaciones:

La protección de esta ficha será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataforma, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

Artículo 3.4.2.7 Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural Otras Formaciones

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Otras Formaciones. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

PERMITIDOS

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.

Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.

Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-

AUTORIZABLES

Artículo 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras

Artículo 23.b. Extracción o explotación de recursos minerales.

Artículo 23.c. Estacionamiento de vehículos.

Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.

Artículo 23.f. Equipamientos colectivos.

Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario

Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores

Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores

**CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Otras Formaciones. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)**

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	

AUTORIZABLES**Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada**

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,02 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Otras Formaciones. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Otros:	Las condiciones de altura de este uso son de aplicación a las viviendas nuevas. Para las preexistentes a la entrada en vigor del Plan General se permite el número de plantas y altura a cumbrera que tuvieran si fuese mayor que el máximo aquí indicado.
--------	--

AUTORIZABLES**Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada no vinculada**

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,01 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	Las condiciones de altura de este uso son de aplicación a las viviendas nuevas. Para las preexistentes a la entrada en vigor del Plan General se permite el número de plantas y altura a cumbrera que tuvieran si fuese mayor que el máximo aquí indicado.

Observaciones:

La protección de esta ficha será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataforma, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

Artículo 3.4.2.8 Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental "Reserva de Caza CÍJARA y Montes de Utilidad Pública".

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental "Reserva de Caza Cíjara y Montes de Utilidad Pública". (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

PERMITIDOS

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.

Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.

Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-

AUTORIZABLES

Artículo 23.b. Extracción o explotación de recursos minerales.

Artículo 23.c. Estacionamiento de vehículos.

Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.

Artículo 23.f. Equipamientos colectivos.

Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario

Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores

Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
----------------------------	--

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental "Reserva de Caza Cíjara y Montes de Utilidad Pública". (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	

Observaciones:

En estos terrenos se habrá de cumplir lo indicado en la Ley 43/2003 de Montes modificada por la Ley 10/2006, y el Decreto 485/1962, de 22 de febrero, del Reglamento de Montes. En especial:

Artículo 15. Régimen de usos en el dominio público forestal.

1. La Administración gestora de los montes demaniales podrá dar carácter público a aquellos usos respetuosos con el medio natural, siempre que se realicen sin ánimo de lucro y de acuerdo con la normativa vigente, en particular con lo previsto en los instrumentos de planificación y gestión aplicables, y cuando sean compatibles con los aprovechamientos, autorizaciones o concesiones legalmente establecidos.

2. La Administración gestora de los montes demaniales someterá a otorgamiento de autorizaciones aquellas actividades que, de acuerdo con la normativa autonómica, la requieran por su intensidad, peligrosidad o rentabilidad. En los montes catalogados será preceptivo el informe favorable del órgano forestal de la comunidad autónoma.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los aprovechamientos forestales en el dominio público forestal se regirán por lo que se establece en los artículos 36 y 37 de esta Ley.

4. La Administración gestora de los montes demaniales someterá a otorgamiento de concesión todas aquellas actividades que impliquen una utilización privativa del dominio público forestal. En los montes catalogados, esta concesión requerirá el informe favorable de compatibilidad con la persistencia de los valores naturales del monte por parte del órgano forestal de la comunidad autónoma.

5. En los procedimientos de concesión y autorización de actividades de servicios que vayan a realizarse en montes demaniales, sin perjuicio de lo dispuesto en la regulación de los montes comunales, se respetarán los principios de publicidad, objetividad, imparcialidad y transparencia. Se aplicará además el principio de concurrencia competitiva en los siguientes supuestos:

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental "Reserva de Caza Cíjara y Montes de Utilidad Pública". (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

a. cuando se trate de una actividad de servicios que se promueva por la administración gestora del monte conforme a los instrumentos de planificación y gestión del mismo,

b. cuando el ejercicio de la actividad excluya el ejercicio de otras actividades por terceros.

Los criterios en que se basará la concesión y autorización para la realización de actividades de servicios estarán directamente vinculados a la protección del medioambiente.

La duración de dichas autorizaciones y concesiones será limitada de acuerdo con sus características, no dará lugar a renovación automática ni a ventajas a favor del anterior titular o personas especialmente vinculadas con él.

Artículo 36. Aprovechamientos forestales.

1. El titular del monte será en todos los casos el propietario de los recursos forestales producidos en su monte, incluidos frutos espontáneos, y tendrá derecho a su aprovechamiento conforme a lo establecido en esta Ley y en la normativa autonómica.

2. Los aprovechamientos de los recursos forestales se realizarán de acuerdo con las prescripciones para la gestión de montes establecidas en los correspondientes planes de ordenación de recursos forestales, cuando existan. Se ajustarán también, en su caso, a lo que concretamente se consigne en el proyecto de ordenación de montes, plan dasocrático o instrumento de gestión equivalente vigente.

3. El órgano forestal de la comunidad autónoma regulará los aprovechamientos no maderables. Dichos aprovechamientos, y en particular el de pastos, deberán estar, en su caso, expresamente regulados en los correspondientes instrumentos de gestión forestal o PORF en cuyo ámbito se encuentre el monte en cuestión.

4. Los aprovechamientos en los montes del dominio público forestal podrán ser enajenados por sus titulares en el marco de lo establecido en el artículo 15, así como de lo previsto en la legislación patrimonial que les resulte de aplicación.

5. Los aprovechamientos en los montes afectados por las zonas de servidumbre, policía, o afección de los dominios públicos hidráulico, marítimo-terrestre, de carreteras o ferroviario no precisarán de la autorización de los órganos competentes de dichos dominios, siempre y cuando tales montes dispongan de instrumentos de gestión cuya aprobación por el órgano forestal de la comunidad autónoma haya sido informada favorablemente por los órganos de gestión de los dominios públicos mencionados.

Artículo 37. Aprovechamientos maderables y leñosos.

Los aprovechamientos maderables y leñosos se regularán por el órgano forestal de la comunidad autónoma.

En los montes no gestionados por dicho órgano forestal, estos aprovechamientos estarán sometidos a las siguientes condiciones básicas:

Cuando exista proyecto de ordenación, plan dasocrático o instrumento de gestión equivalente, o el monte esté incluido en el ámbito de aplicación de un PORF y éste así lo prevea, el titular de la explotación del monte deberá notificar previamente el aprovechamiento al órgano forestal de la comunidad autónoma, al objeto de que éste pueda comprobar su conformidad con lo previsto en el instrumento de gestión o, en su caso, de planificación. La denegación o condicionamiento del aprovechamiento sólo podrá producirse en el plazo que determine la normativa autonómica mediante resolución motivada, entendiéndose aceptado caso de no recaer resolución expresa en dicho plazo.

En caso de no existir dichos instrumentos, estos aprovechamientos requerirán autorización administrativa previa.



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental "Reserva de Caza Cíjara y Montes de Utilidad Pública". (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

CONDICIONES PROCEDENTES DE LA PERTENENCIA A LA RESERVA DE CAZA CÍJARA:

1. Son Reservas de Caza aquellos espacios declarados por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, a propuesta de la Consejería con competencias en materia de caza, en núcleos que presentan excepcionales posibilidades cinegéticas con la finalidad de promover, conservar, fomentar y proteger determinadas especies cinegéticas y sus hábitats, subordinando su posible aprovechamiento a dicha finalidad y, en su caso, a la crianza para repoblar de forma natural otros terrenos cinegéticos.

2. La titularidad cinegética de las Reservas de Caza corresponde a la Junta de Extremadura. Su administración corresponde a la Consejería con competencias en materia de caza y su gestión a la Dirección General competente en materia de caza, que asegurará su aprovechamiento racional a través de un Plan de Ordenación y Aprovechamiento Cinegético y de Planes Anuales de Aprovechamientos Cinegéticos.

3. La compensación a la que tengan derecho los propietarios de los terrenos por la privación del aprovechamiento cinegético de los mismos al ser adscritos a una reserva de caza, se realizará mediante un canon de compensación, consistente en una cantidad económica o un cupo de capturas o acciones cinegéticas equivalente.

4. Reglamentariamente se establecerá el régimen organizativo y de funcionamiento que incorporará, en todo caso, un director técnico y una junta consultiva en la que estarán representados de forma equilibrada las personas o entidades con intereses afectados.

Asimismo, se determinará el procedimiento de cálculo y reparto de la compensación a la que se refiere el apartado anterior.

CONDICIONES PROCEDENTES DE LA PERTENENCIA A HÁBITATS:

Según lo expuesto en los apartados 3 y 4, del artículo 5 de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres, cualquier plan o proyecto se evaluará las repercusiones en el lugar y quedará supeditado a la administración competente la aprobación de los mismos, tras haberlo sometido a información pública.

Observaciones:

La protección de esta ficha será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataforma, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

Artículo 3.4.2.9 Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

PERMITIDOS

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.

Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.

Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-

AUTORIZABLES

Artículo 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras

Artículo 23.b. Extracción o explotación de recursos.

Artículo 23.c. Estacionamiento de vehículos.

Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.

Artículo 23.e. Áreas de servicio de carreteras.

Artículo 23.f. Equipamientos colectivos

Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario

Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores

Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	

AUTORIZABLES**Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada**

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,02 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Otros:

Las condiciones de altura de este uso son de aplicación a las viviendas nuevas. Para las preexistentes a la entrada en vigor del Plan General se permite el número de plantas y altura a cumbrera que tuvieran si fuese mayor que el máximo aquí indicado.

Observaciones: **NORMATIVA SECTORIAL**

En zona de dominio público hidráulico y zona de policía de cauces se estará a lo dispuesto por la legislación vigente en materia de aguas y a lo que indique la Confederación Hidrográfica.

Observaciones:

La protección de esta ficha será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataforma, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.



Artículo 3.4.2.10 Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Vías Pecuarias

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Vías Pecuarias. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

PERMITIDOS

13.2.a. Ganadera.

Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente.

Ganadera

Superficie Mínima Parcela:	-
Retranqueo a Linderos:	-
Tipología de la Edificación:	-
Edificabilidad Máxima:	-
Número de Plantas:	-
Altura máxima:	-
Entreplanta:	-
Sótano:	-
Semisótano:	-
Bajocubierta:	-
Distancia al Núcleo Urbano:	-
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	-
Otros:	-

Observaciones:

Únicamente se permiten las construcciones conformes a la legislación vigente en materia de vías pecuarias que reciban autorización del Organismo Competente en la gestión de las mismas. Ejemplos de estas obras son: abrevaderos y descansaderos de animales.

En todo momento se precisará autorización del Organismo Competente en materia de Vías Pecuarias, que será quien determine en cada caso concreto el alcance de las obras.

Observaciones:

La protección de esta ficha será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataforma, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

Artículo 3.4.2.11 Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

PERMITIDOS

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.

Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.

Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-

AUTORIZABLES

Artículo 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras

Artículo 23.b. Extracción o explotación de recursos minerales.

Artículo 23.c. Almacenamiento de maquinaria

Artículo 23.c. Estacionamiento de vehículos.

Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.

Artículo 23.f. Equipamientos colectivos.

Artículo 23.f. Instalaciones de carácter industrial

Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario

Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores

Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	

AUTORIZABLES**Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada**

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,02 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Otros:	Las condiciones de altura de este uso son de aplicación a las viviendas nuevas. Para las preexistentes a la entrada en vigor del Plan General se permite el número de plantas y altura a cumbre que tuvieran si fuese mayor que el máximo aquí indicado.
--------	--

AUTORIZABLES**Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada no vinculada**

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,01 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbre.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	Las condiciones de altura de este uso son de aplicación a las viviendas nuevas. Para las preexistentes a la entrada en vigor del Plan General se permite el número de plantas y altura a cumbre que tuvieran si fuese mayor que el máximo aquí indicado.

Observaciones:**NORMATIVA SECTORIAL**

En zona de dominio público hidráulico y zona de policía de cauces se estará a lo dispuesto por la legislación vigente en materia de aguas y a lo que indique la Confederación Hidrográfica.

Observaciones:

La protección de esta ficha será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataforma, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

Artículo 3.4.2.12 Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección de Continuidad del Paisaje

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección de Continuidad del Paisaje. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

PERMITIDOS

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.

Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.

Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-

AUTORIZABLES

Artículo 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras

Artículo 23.b. Extracción o explotación de recursos minerales.

Artículo 23.c. Almacenamiento de maquinaria

Artículo 23.c. Estacionamiento de vehículos.

Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.

Artículo 23.f. Equipamientos colectivos.

Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección de Continuidad del Paisaje. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)**

Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	

AUTORIZABLES**Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada**

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,02 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	

Observaciones:

La protección de esta ficha será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataforma, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

Artículo 3.4.2.13 Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

PERMITIDOS

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.

Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.

Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	

AUTORIZABLES

Artículo 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras

Artículo 23.b. Extracción o explotación de recursos minerales.

Artículo 23.c. Depósito de materiales

Artículo 23.c. Depósito de residuos

Artículo 23.c. Almacenamiento de maquinaria

Artículo 23.c. Estacionamiento de vehículos

Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos

Artículo 23.e. Áreas de servicio de carreteras

Artículo 23.f. Equipamientos colectivos.

Artículo 23.f. Instalaciones de carácter industrial

Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario

Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores

Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-

AUTORIZABLES**Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada**

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,02 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Otros:	-
AUTORIZABLES	
Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada no vinculada	
Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,01 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-

Observaciones:

- A. Indicaciones de aplicación directa para las carreteras de la Red Estatal, provenientes del informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura de 5/09/2017:

La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales, quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015 de 29 de septiembre y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994 de 2 de septiembre) y, en concreto, por lo establecido en su título III Uso y defensa de las carreteras:

1. La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
2. La autorización de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales.
3. El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en las zonas de protección de las carreteras estatales deberá aportar la autorización previa de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

B. Criterios de clasificación del equipo redactor para la protección de las infraestructuras.

1. A ambos lados de las carreteras estatales se han establecido sendas franjas de terreno clasificadas como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras carreteras. Estas franjas tienen una anchura de 50 metros en carreteras convencionales y de 100 metros en autopistas y autovías, medidas ambas desde la línea exterior de la explanación y en la misma forma que para las líneas de protección del dominio público viario se establece en el artículo 73 y siguientes del Reglamento General de Carreteras. Se han acotado en los planos dichas franjas. En caso de duda se puede consultar la Memoria Justificativa del Plan General, donde se explican los criterios para puntos concretos de este término municipal, pues en algunas zonas, como puede verse, la zona protegida ha sido mayor. Por su parte, para las carreteras autonómicas y de la Diputación se ha aplicado el mismo criterio.

2. Por el término municipal discurren carreteras de diferente competencia:

De competencia estatal: N-502, y N-430

De competencia de la Diputación de Badajoz: BA – 066 y un pequeño tramo de la BA – 158, ambas de carácter local. Una tercera que se denomina: EX – 356, no es reconocida por la Junta de Extremadura, pues no se ha realizado el traspaso, por lo que se estudia como local, adscrita a la Diputación de Badajoz.

Con independencia de la clasificación de un suelo se tendrán en cuenta las afecciones por la presencia de estas carreteras u otras que pudieran llegar a ejecutarse durante el periodo de vigencia del Plan General, en aplicación de las vigentes Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras y Ley 7/95, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura y del vigente Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Ver lo indicado a tal respecto en el artículo 3.1.1.18 de estas Normas Urbanísticas.

Observaciones:

La protección de esta ficha será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataforma, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

Artículo 3.4.2.14 Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Cultural Arqueológico

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural Arqueológico. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

USOS PERMITIDOS

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.

Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo
Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-

AUTORIZABLES

Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.

Artículo 23.f. Equipamientos colectivos.

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural Arqueológico. PGM Fuenlabrada de los Montes (Badajoz). (Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación)

Número de Plantas:	2 (Baja + 1)
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	

Observaciones:

No se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo la rasante natural del terreno sin el informe positivo del órgano competente de la Junta de Extremadura.

Observaciones:

La protección de esta ficha será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataforma, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

**CAPÍTULO 3.5. GESTIÓN.****SECCIÓN 3.5.1. PROGRAMACIÓN.****Artículo 3.5.1.1** Programación

Si se estima una vigencia razonable del Plan General Municipal de 20 años, dividiéndolo en cuatro quinquenios, se tendrán cuatro fases para la ejecución y desarrollo del Plan.

En la siguiente tabla se muestra las cuatro fases de la ejecución y desarrollo del Plan y las actuaciones que deberán realizarse en dicho periodo, siguiendo las directrices dadas por el plan.

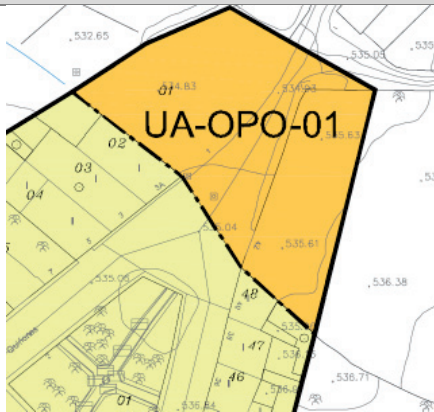
El criterio seguido es el de flexibilizar al máximo la incorporación al proceso urbanizador.

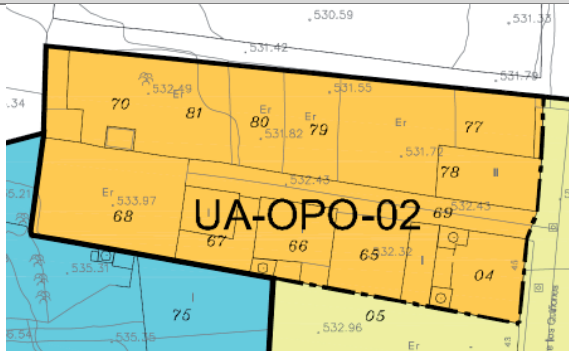
FASE	UNIDADES DE ACTUACIÓN
I	25% indiferente
II	25% indiferente
III	25% indiferente
IV	25% indiferente

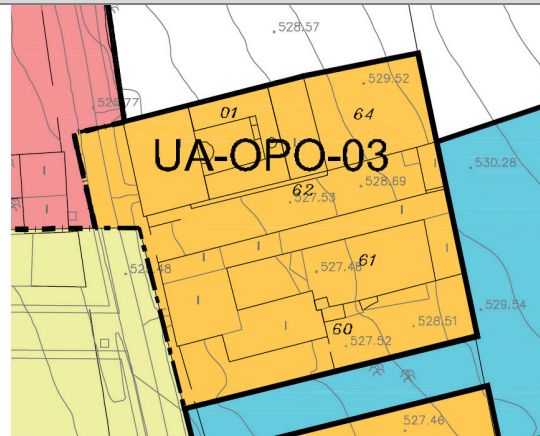
SECCIÓN 3.5.2. GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO.
Artículo 3.5.2.1 Áreas de Reparto en Suelo Urbano

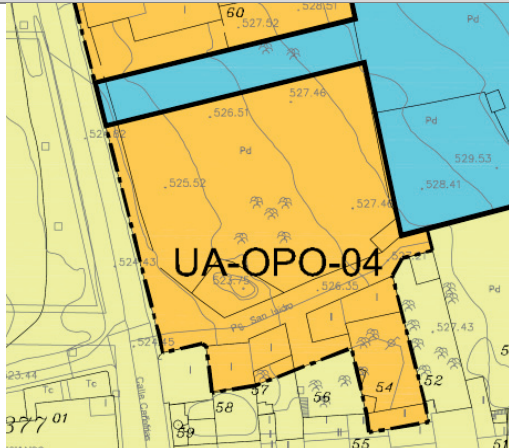
Cada grupo de unidades de actuación urbanizadora constituye un área de reparto. Ver el apartado siguiente.

Artículo 3.5.2.2 Actuaciones de obra pública ordinaria

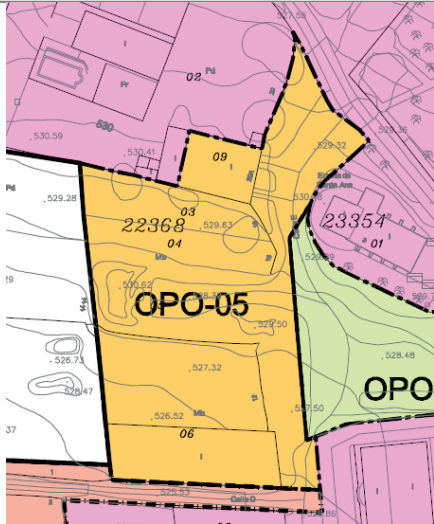
OPO-01	
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL	OBRAS PROPUESTAS
	- Pavimentación del viario. PROPUESTO
	- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO COMPLETAR.
	- Red de electricidad. EXISTE.
	- Alumbrado público. PROPUESTO
	- Red de saneamiento. PROPUESTO
	CESIONES
	- No se establecen cesiones de viario ni de aprovechamiento lucrativo.

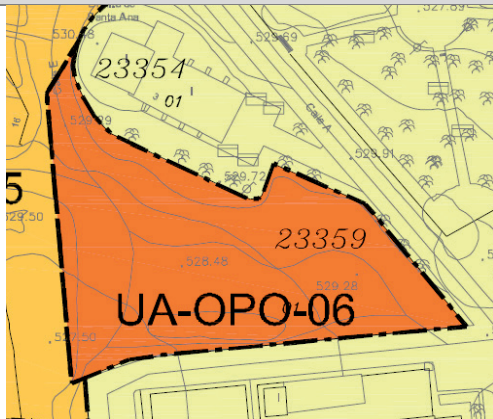
OPO-02	
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL	OBRAS PROPUESTAS
	- Pavimentación del viario. PROPUESTO
	- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO
	- Red de electricidad. EXISTE.
	- Alumbrado público. PROPUESTO
	- Red de saneamiento. PROPUESTO
	CESIONES
	- Materializar la cesión de la calle a que dan acceso las parcelas. PROPUESTO
	- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO

OPO-03 ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL	OBRAS PROPUESTAS
	- Pavimentación del viario. PROPUESTO COMPLETAR - Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO COMPLETAR Y CONECTAR - Red de electricidad. EXISTE. - Alumbrado público. EXISTE. COMPLETAR - Red de saneamiento. COMPLETAR Y CONECTAR CESIONES - Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO

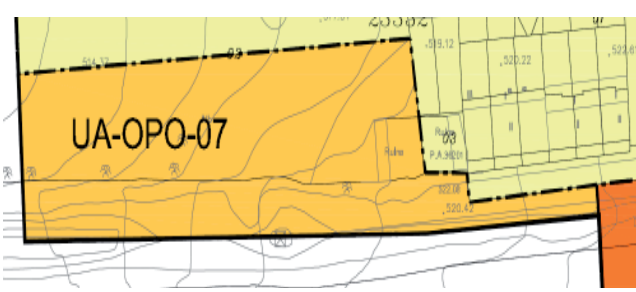
OPO-04	
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL	OBRAS PROPUESTAS
	- Pavimentación del viario. PROPUESTO
	- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO
	- Red de electricidad. EXISTE.
	- Alumbrado público. EXISTE. COMPLETAR.
	- Red de saneamiento. PROPUESTO
	CESIONES
	- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO
	- Materializar la cesión de la calle a que dan acceso las parcelas. PROPUESTO

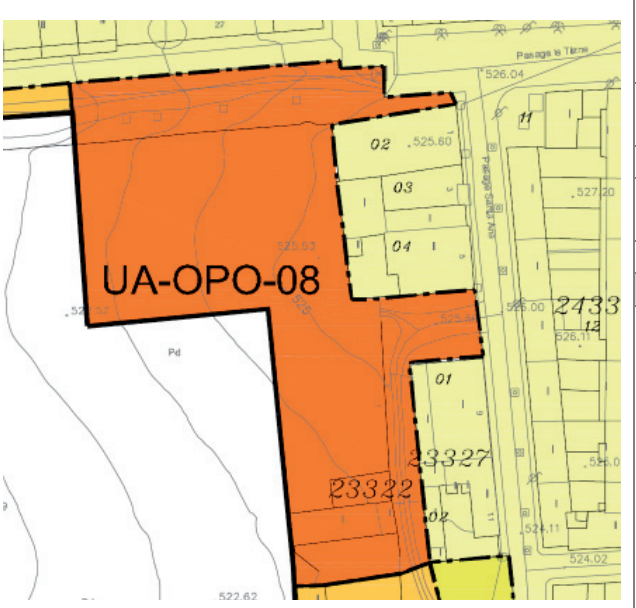


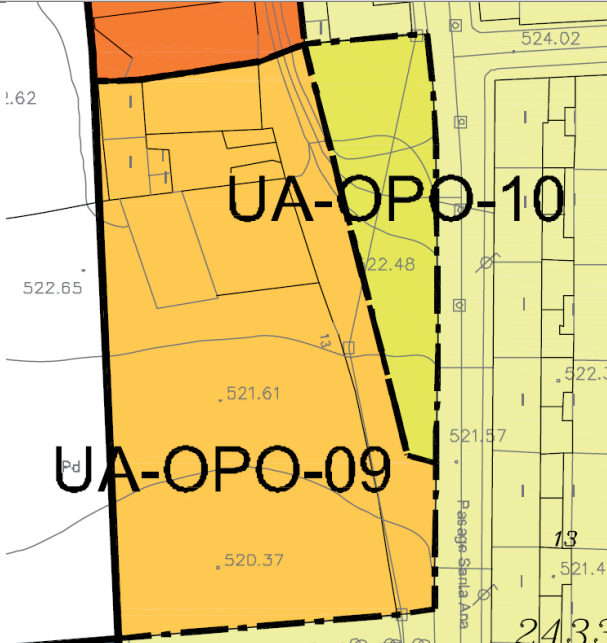
OPO-05	
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL	OBRAS PROPUESTAS
	- Pavimentación del viario. PROPUESTO
	- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO
	- Red de electricidad. EXISTE.
	- Alumbrado público. PROPUESTO
	- Red de saneamiento. PROPUESTO
	CESIONES
	- Cesión de terrenos hasta alineaciones. SI Y EVENTUAL COMPRA HASTA ALINEACIONES.
	- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO
	Nota: (Se adecuó una alineación porque existía una edificación conforme a las alineaciones de las NNSS que no se había tenido en cuenta en el Plan General)

OPO-06	
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL	OBRAS PROPUESTAS
	- Pavimentación del viario. PROPUESTO ACERADO
	- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO
	- Red de electricidad. EXISTE.
	- Alumbrado público. PROPUESTO COMPLETAR.
	- Red de saneamiento. PROPUESTO
	CESIONES
	- Cesión de terrenos hasta alineaciones. YA ES PÚBLICO
	- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO



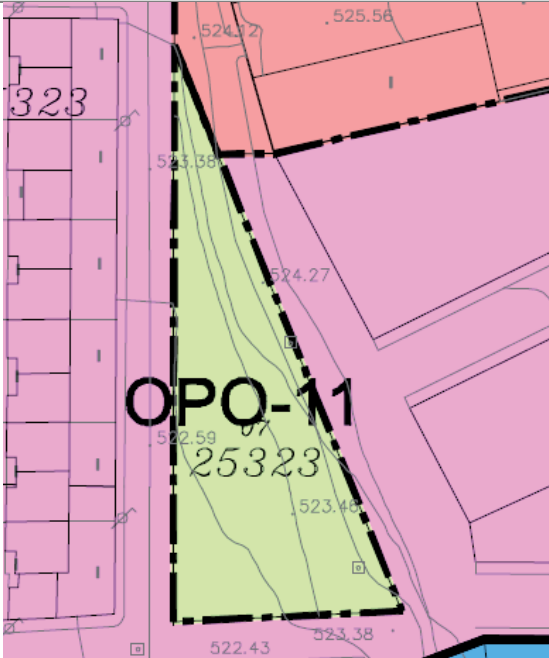
OPO-07	
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL	OBRAS PROPUESTAS
	- Pavimentación del viario. PROPUESTO
	- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO
	- Red de electricidad. EXISTE.
	- Alumbrado público. PROPUESTO
	- Red de saneamiento. PROPUESTO
	CESIONES
	- Cesión de terrenos hasta alineaciones. PROPUESTO - Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO

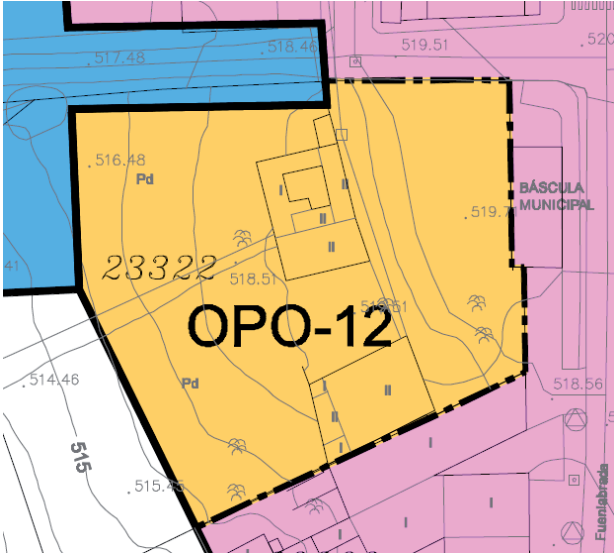
OPO-08	
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL	OBRAS PROPUESTAS
	- Pavimentación del viario. PROPUESTO. COMPLETAR CALZADAS Y ACERADOS.
	- Red de abastecimiento de agua potable. EXISTE
	- Red de electricidad. EXISTE.
	- Alumbrado público. COMPLETAR.
	- Red de saneamiento. EXISTE
	CESIONES
	- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO - Cesión de viarios hasta nuevas alineaciones. PROPUESTO. Parte de la cesión se compensará con el avance en la alineación en el lado norte.

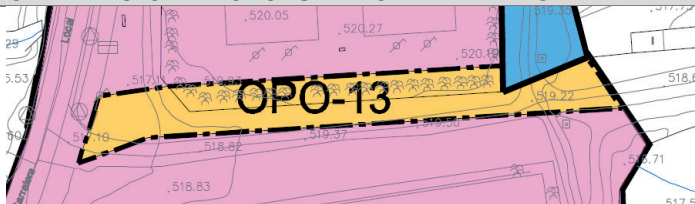
OPO-09 ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL	OBRAS PROPUESTAS
	- Pavimentación del viario. PROPUESTO. COMPLETAR CALZADAS Y ACERADOS. - Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO - Red de electricidad. EXISTE. - Alumbrado público. COMPLETAR. - Red de saneamiento. EXISTE
	CESIONES - Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO - Cesión de viarios hasta nuevas alineaciones. SI

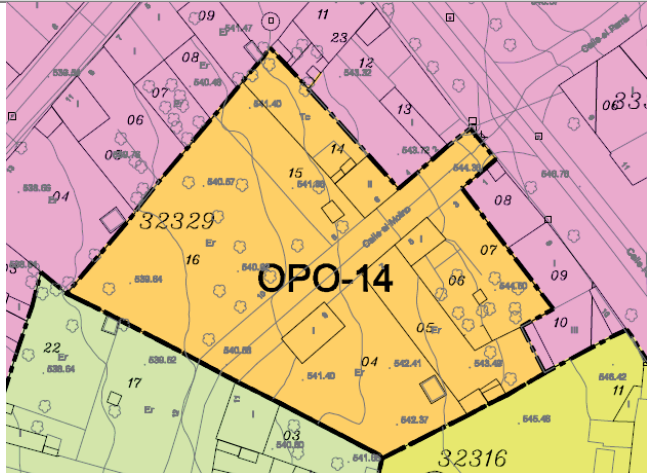
OPO-10	OBRAS PROPUESTAS
	- Pavimentación del viario. PROPUESTO. COMPLETAR CALZADAS Y ACERADOS.
	- Red de abastecimiento de agua potable. EXISTE
	- Red de electricidad. EXISTE.
	- Alumbrado público. COMPLETAR.
	- Red de saneamiento. EXISTE
	CESIONES
	- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO
	- Cesión de viarios hasta nuevas alineaciones. SI

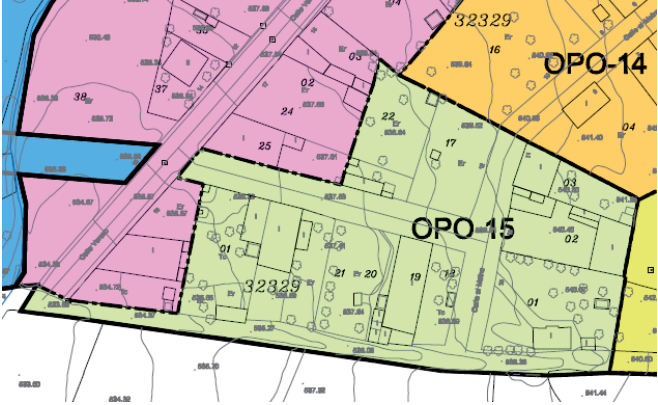


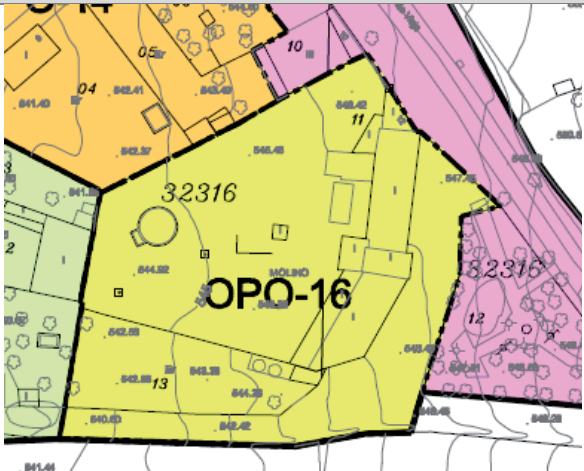
OPO-11	
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL	OBRAS PROPUESTAS
	- Pavimentación del viario. PROPUESTO. COMPLETAR CALZADAS Y ACERADOS.
	- Red de abastecimiento de agua potable. EXISTE, pero falta completar.
	- Red de electricidad. EXISTE.
	- Alumbrado público. COMPLETAR.
	- Red de saneamiento. EXISTE, completar
	CESIONES
	- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO - Cesión de viarios hasta nuevas alineaciones. SI.

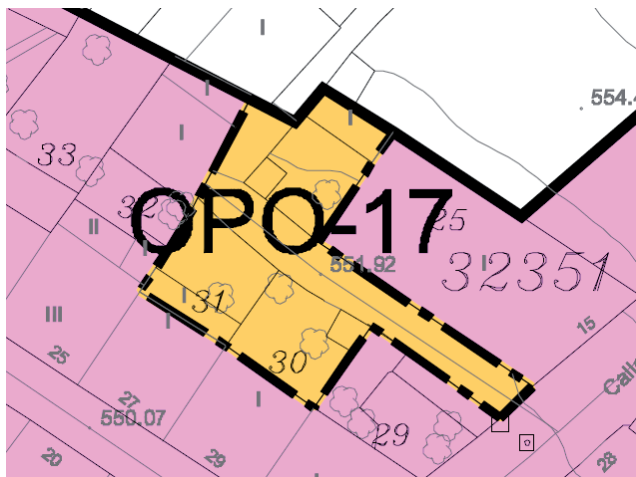
OPO-12	
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL	OBRAS PROPUESTAS
	- Pavimentación del viario. PROPUESTO
	- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO
	- Red de electricidad. EXISTE.
	- Alumbrado público. EXISTE
	- Red de saneamiento. PROPUESTO
	CESIONES
	- Cesión de terrenos hasta alineaciones. SI - Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO

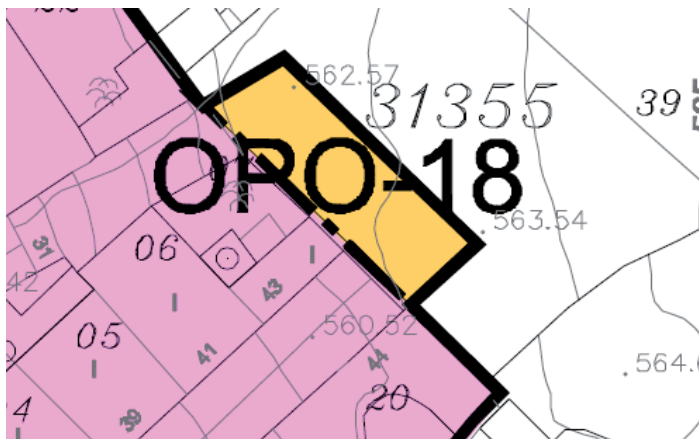
OPO-13	
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL	OBRAS PROPUESTAS
 Se propone completar la urbanización de este viario existente con el objeto, además, de facilitar la futura conexión con el crecimiento urbano previsto después.	- Pavimentación del viario. PROPUESTO
	- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO . Deberá contar con dimensiones suficientes para conectar y dar acometida en un futuro a los sectores que están detrás.
	- Red de electricidad. EXISTE .
	- Alumbrado público. EXISTE
	- Red de saneamiento. PROPUESTO
CESIONES	
- Cesión de terrenos hasta alineaciones. NO, ES PÚBLICO .	
- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO	

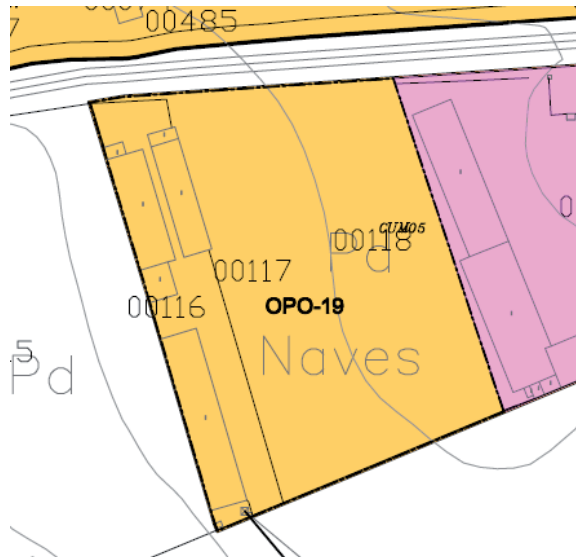
OPO-14	
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL	OBRAS PROPUESTAS
	- Pavimentación del viario. PROPUESTO
	- Red de abastecimiento de agua potable. EXISTE
	- Red de electricidad. EXISTE .
	- Alumbrado público. PROPUESTO
	- Red de saneamiento. EXISTE
CESIONES	
- Cesión de terrenos hasta alineaciones. NO	
- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO	

UA-OPO-15	
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL	OBRAS PROPUESTAS
	- Pavimentación del viario. PROPUESTO
	- Red de abastecimiento de agua potable. COMPLETAR
	- Red de electricidad. EXISTE.
	- Alumbrado público. COMPLETAR
	- Red de saneamiento. EXISTE.
	CESIONES
	- Cesión de terrenos hasta alineaciones. SI
	- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO

OPO-16	
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL	OBRAS PROPUESTAS
	- Pavimentación del viario. PROPUESTO
	- Red de abastecimiento de agua potable. COMPLETAR.
	- Red de electricidad. EXISTE.
	- Alumbrado público. COMPLETAR
	- Red de saneamiento. PROPUESTO
	CESIONES
	- Cesión de terrenos hasta alineaciones. SI
	- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO

OPO-17	
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL	OBRAS PROPUESTAS
	- Pavimentación del viario. PROPUESTO
	- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO
	- Red de electricidad. EXISTE.
	- Alumbrado público. PROPUESTO
	- Red de saneamiento. PROPUESTO
	CESIONES
	- Cesión de terrenos hasta alineaciones. SI - Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO

OPO-19	
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL	OBRAS PROPUESTAS
 Esta unidad de actuación tiene como finalidad dar salida al fondo de saco de dos calles bastante largas y pobladas adquiriendo un trozo de terreno no urbanizable para su transformación en viario, a cargo de fondos públicos.	- Pavimentación del viario. PROPUESTO
	- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO
	- Red de electricidad. PROPUESTO
	- Alumbrado público. PROPUESTO
	- Red de saneamiento. PROPUESTO
	CESIONES
	- Cesión de terrenos hasta alineaciones. NO. OBTENCIÓN DEL TERRENO POR EXPROPIACIÓN, COMPRA O CONVENIO. - Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO

OPO-19 ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL	OBRAS PROPUESTAS
 Esta zona se encuentra en uso pese a que le falta acometida de instalaciones urbanas, que se propone completar.	- Pavimentación del viario. PROPUESTO - Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO - Red de electricidad. EXISTE. - Alumbrado público. PROPUESTO - Red de saneamiento. PROPUESTO
	CESIONES
	- Cesión de terrenos hasta alineaciones. SI - Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO

UA-OPO-20	
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL	OBRAS PROPUESTAS

UA-OPO-21	
ORDENACION PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL	OBRAS PROPUESTAS
	- Pavimentación del viario. PROPUESTO
	- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO
	- Red de electricidad. PROPUESTA.
	- Alumbrado público. PROPUESTO
	- Red de saneamiento. PROPUESTO
	CESIONES

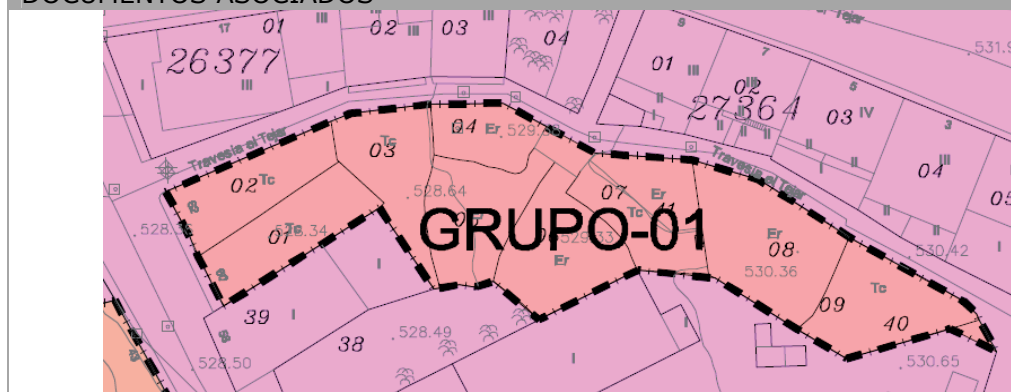
TABLA RESUMEN

NOMBRE	CLASIFICACIÓN	ZOU	USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	SUPERFICIE (m2)
OPO-01	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	2.489,78
OPO-02	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	3.999,67
OPO-03	SUNC	CENTRO	INDUSTRIAL	3.328,36
OPO-04	SUNC	CENTRO	INDUSTRIAL	3.427,61
OPO-05	SUNC	CENTRO	INDUSTRIAL	5.346,61
OPO-06	SUNC	CENTRO	DOTACIONAL	2.267,89
OPO-07	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	4.423,84
OPO-08	SUNC	CENTRO	INDUSTRIAL	4.575,18
OPO-09	SUNC	CENTRO	INDUSTRIAL	2.639,20
OPO-10	SUNC	CENTRO	DOTACIONAL	577,03
OPO-11	SUNC	CENTRO	DOTACIONAL	1.103,44
OPO-12	SUNC	CENTRO	INDUSTRIAL	3.328,20
OPO-13	SUNC	CENTRO	DOTACIONAL	945,51
OPO-14	SUNC	CENTRO	INDUSTRIAL	5.368,97
OPO-15	SUNC	CENTRO	INDUSTRIAL	8.720,77
OPO-16	SUNC	CENTRO	INDUSTRIAL	5.006,19
OPO-17	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	456,69
OPO-18	SUNC	CENTRO	DOTACIONAL	168,88
OPO-19	SUNC	CUMBRES	INDUSTRIAL	18.694,23
OPO-20	SUNC	CUMBRES	INDUSTRIAL	44.345,32
OPO-21	SUNC	CENTRO	DOTACIONAL	1.384,93
TOTAL				122.598,30

Artículo 3.5.2.3 Fichas resumen Grupos de Unidades de Actuación Urbanizadora en Suelo Urbano

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN	URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU	GRUPO-01
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN	
• Este GRUPO de unidades de actuación urbanizadora se define sobre la UE-3 del planeamiento anterior. No tiene ningún grado de ejecución. Se redefinen los límites para ajustarse a la parte de viario al norte que realmente necesita urbanización. • El planeamiento anterior preveía un viario, que en el Plan se ensancha hasta poder acoger la circulación de vehículos y el aparcamiento público. Se ha diseñado en plataforma única con separación de bolardos entre el aparcamiento y fachada, para circulación peatonal en el lado sur. No es previsible un gran tránsito rodado, con lo que este viario es el mínimo suficiente. Se ha previsto una tipología edificatoria en manzana compacta similar a la circundante. • Se aplican los estándares legalmente exigibles a los nuevos desarrollos urbanísticos en la Disposición Adicional Tercera en conjunción con el artículo 74 de la LSOTEX 2001. • No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Especial de Mejora. • Aplicando la regla 5ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001, la ejecución se podrá llevar a cabo por el Sistema de Obras Públicas Ordinarias del artículo 155 de la LSOTEX 2001. • El artículo 124 de LSOTEX 2001 establece en el punto 3 que las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias. Por lo tanto, se consideró que se podrían dejar sin delimitar las unidades de actuación, pudiendo realizarse esto en la fase de proyecto de urbanización. • Con esto, se aplicarían directamente las letras a) y b) del artículo 155, porque no están delimitadas las unidades y además nos encontramos en el ámbito de la Disposición Adicional Tercera. • En caso de optar por otros sistemas de ejecución, se ha de delimitar en ese momento la unidad de actuación y realizar un programa de ejecución convencional, lo que implicaría una modificación estructural del Plan General. En todo caso, se consideró que el sistema más probable era el de obras públicas ordinarias, puesto que la dinámica urbanizadora privada es escasa. • Así pues, no se delimitaron las unidades de actuación. No obstante, aunque no era obligatorio según la regla 1ª de la Disposición Adicional Tercera, se delimitaron áreas de reparto, por bolsas de suelo urbano no consolidado en las distintas zonas. A estas bolsas se las denominó GRUPOS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, previendo que en su seno se podrán definir tantas como sean convenientes mediante el procedimiento previsto en el artículo 124 de la LSOTEX. Esta es la razón por la que a estas bolsas se las llama GRUPO, y no unidades de actuación urbanizadora. • Se aclara, por otro lado, que se ha visto conveniente en el equipo redactor definir UN ÁREA DE REPARTO PARA CADA GRUPO, y para cada uno de ellos se ha hecho una ficha con la cuantificación del cumplimiento de los estándares dotacionales. • En un futuro, la delimitación de las unidades de actuación tendrá que tener en cuenta dos aspectos: Por un lado, que cada GRUPO constituye un área de reparto; y, por otro lado, que, como dice la regla 1ª de la Disposición Adicional Tercera, cada unidad de actuación "constituye el ámbito mínimo de equidistribución". De esta manera, el desmembramiento de unidades de actuación dentro de cada GRUPO deberá ser homogéneo con la totalidad del GRUPO en cuanto a proporción de estándares, o bien aplicarse las herramientas propias del área de reparto.	

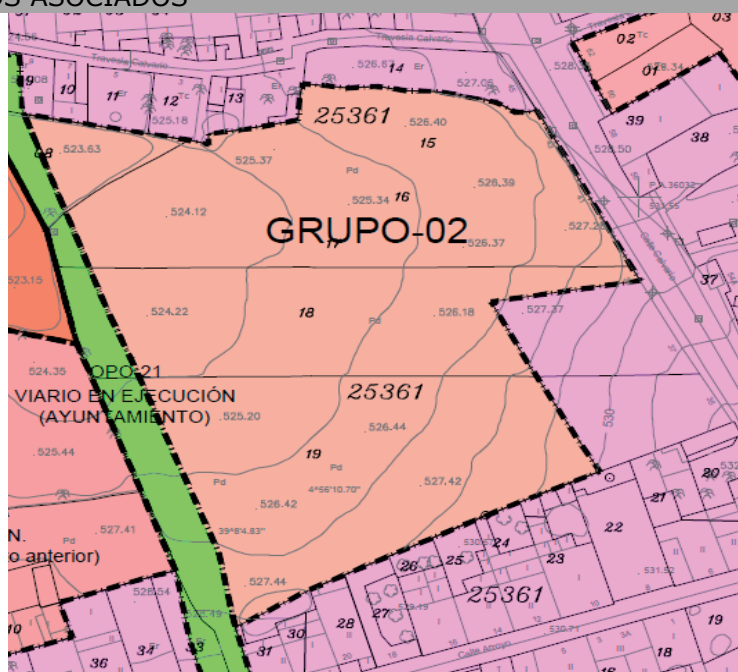
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	2.133,69	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Máximo permitido por el artículo 74.2.2.a) de LSOTEX 2001.
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² techo)	1.493,58	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	-	NO SE EXIGE, en aplicación de la Regla 3ª, punto 1 de la Disposición adicional Tercera de la LSOTEX 2001.
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	213,37	Igual al 10% del aprovechamiento lucrativo, como indica la Regla 3ª, punto 4, de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001. Se podrá concentrar en el uso público que el municipio determine, incluidas las zonas verdes (ver la ficha de ordenación detallada de este PGM).
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	0,00	No se establece esta cesión, en aplicación de la Regla 6ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001.
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	8	Igual al entero superior al valor resultante de prever 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y Preferentemente: Sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Especial.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada Grupo constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		





FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN	URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU	GRUPO-02
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN	
Esta unidad de actuación urbanizadora integra en su interior la UE-9 del planeamiento anterior. Incluye una zona más al sur que contaba con el trazado de un nuevo viario, pero no contaba con ninguna herramienta de gestión para su obtención. En general se mantiene la ordenación anterior, pero se amplían los viarios hasta poder acoger la circulación de vehículos y el aparcamiento público. • Se aplican los estándares legalmente exigibles a los nuevos desarrollos urbanísticos en la Disposición Adicional Tercera en conjunción con el artículo 74 de la LSOTEX 2001. • No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Especial de Mejora. • Aplicando la regla 5ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001, la ejecución se podrá llevar a cabo por el Sistema de Obras Públicas Ordinarias del artículo 155 de la LSOTEX 2001. • El artículo 124 de LSOTEX 2001 establece en el punto 3 que las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias. Por lo tanto, se consideró que se podrían dejar sin delimitar las unidades de actuación, pudiendo realizarse esto en la fase de proyecto de urbanización. • Con esto, se aplicarían directamente las letras a) y b) del artículo 155, porque no están delimitadas las unidades y además nos encontramos en el ámbito de la Disposición Adicional Tercera. • En caso de optar por otros sistemas de ejecución, se ha de delimitar en ese momento la unidad de actuación y realizar un programa de ejecución convencional, lo que implicaría una modificación estructural del Plan General. En todo caso, se consideró que el sistema más probable era el de obras públicas ordinarias, puesto que la dinámica urbanizadora privada es escasa. • Así pues, no se delimitaron las unidades de actuación. No obstante, aunque no era obligatorio según la regla 1ª de la Disposición Adicional Tercera, se delimitaron áreas de reparto, por bolsas de suelo urbano no consolidado en las distintas zonas. A estas bolsas se las denominó GRUPOS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, previendo que en su seno se podrán definir tantas como sean convenientes mediante el procedimiento previsto en el artículo 124 de la LSOTEX. Esta es la razón por la que a estas bolsas se las llama GRUPO, y no unidades de actuación urbanizadora. • Se aclara, por otro lado, que se ha visto conveniente en el equipo redactor definir UN ÁREA DE REPARTO PARA CADA GRUPO, y para cada uno de ellos se ha hecho una ficha con la cuantificación del cumplimiento de los estándares dotacionales. • En un futuro, la delimitación de las unidades de actuación tendrá que tener en cuenta dos aspectos: Por un lado, que cada GRUPO constituye un área de reparto; y, por otro lado, que, como dice la regla 1ª de la Disposición Adicional Tercera, cada unidad de actuación "constituye el ámbito mínimo de equidistribución". De esta manera, el desmembramiento de unidades de actuación dentro de cada GRUPO deberá ser homogéneo con la totalidad del GRUPO en cuanto a proporción de estándares, o bien aplicarse las herramientas propias del área de reparto.	

	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	9.874,83	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² techo)	6.912,38	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	-	NO SE EXIGE, en aplicación de la Regla 3ª, punto 1 de la Disposición adicional Tercera de la LSOTEX 2001.
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	987,48	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	0,00	No se establece esta cesión, en aplicación de la Regla 6ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001.
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	35	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación .
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Especial.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada Grupo constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		





FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN	URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU	GRUPO-03-A (UE-01 DE NNSS)
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN	

Se toma su descripción de las Normas Subsidiarias:

"Consolidar el vacío urbano existente entre las calles Santa Ana, Peña de los Perritos, Arroyo y la Calle General que se abrirá atravesando el gran vacío que conforman las unidades UA-1, UA-9 y UA-10. Presenta fachada de relevancia a la Calle de Santa Ana.

Interiormente se proyecta una vía de carácter local y otra del mismo tipo a compartir con la UA-10".

SE REMITE AL PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN.

Se puede ver el Programa de Ejecución en:

DOE Lunes, 26 de noviembre de 2012. ANUNCIO de 31 de octubre de 2012 sobre consulta previa de la viabilidad de la transformación urbanizadora de las Unidades de Ejecución n.º 1 y 10 de las Normas Subsidiarias. (2012083405)

DOE Jueves, 27 de noviembre de 2014 ANUNCIO de 20 de octubre de 2014 por el que se aprueba el programa de ejecución de la Unidad de Actuación n.º 1 de las Normas Subsidiarias. (2014083808) Y ANUNCIO de 20 de octubre de 2014 por el que se aprueba el programa de ejecución de la Unidad de Actuación n.º 10. (2014083812)

SITex
Sistema de Información Sectorial de Extremadura

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Territorio
Política Agraria y Rural

UNIÓN EUROPEA
Fondo Europeo de Desarrollo Regional
Iniciativa de Empleo Juvenil

PLANTEAMIENTO - SITEX - TOPOS - CALIFICACION - CENTRO DE DESCARGAS - CARTOGRAFIA - NORMAS/NA - AJUDA

PLANTEAMIENTO > Programas de ejecución

Seleccione municipio: Fuentelabrada de los Montes

PROGRAMAS DE EJECUCIÓN
Fuentelabrada de los Montes

- 0013/2014 - P. E. de la Unidad de Actuación nº 30 de las NNSS
- 0014/2014 - P. E. de la Unidad de Actuación nº 3 de las NNSS
- 0015/2014 - P. E. de la Unidad de Actuación nº 10 de las NNSS

P. E. de la Unidad de Actuación nº 1 de las NNSS
Fuentelabrada de los Montes

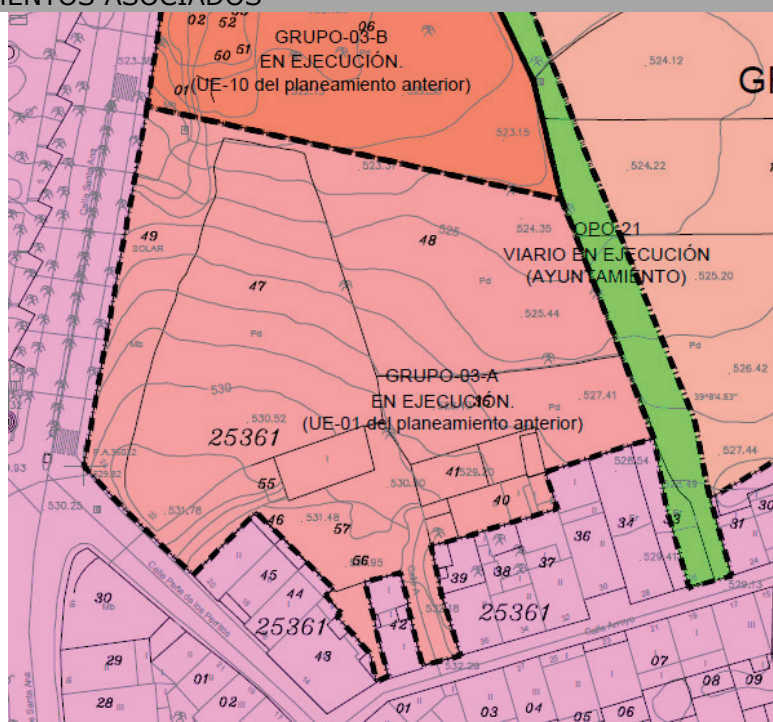
PROGRAMA DE EJECUCIÓN 0014/2014

Número expediente	0014/2014
Municipio	Fuentelabrada de los Montes
Descripción	P. E. de la Unidad de Actuación nº 3 de las NNSS
Registro en Correo	
Fecha aprobación ayuntamiento	29/03/2014
Fecha solicitud	04/08/2014
Fecha inscripción	02/10/2014
Fecha publicación en DOE	
SISTEMAS	
Tipo ejecución	INDIRECTA
Agrupación de interés urbanístico	AJUL TUE-F FUENTELABRADA DE LOS MONTES
Sistema indirecta	COMPENSACIÓN
Número de asiento	0017/2014

Para evitar redundancias y posibles errores, así como para no alargar innecesariamente estas Normas Urbanísticas, solo se transcriben a continuación los parámetros más relevantes, debiendo acudir al Programa de Ejecución para los demás contenidos del mismo.



	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	9.944,03	Los datos de este campo se han tomado del Programa de Ejecución que se custodia en el Ayuntamiento.
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	1,41193	Idem
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² techo)	14.040,36	Idem
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	No	Idem
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	No	Idem
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	15%	Idem
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	-	No consta como parámetro, si bien en la ordenación detallada aparecen 10 plazas
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	Idem
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	No	Idem
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Ya en ejecución	Idem
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	1,41193	Idem
USOS COMPATIBLES		Ver Programa de Ejecución
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver Programa de Ejecución
DOCUMENTOS ASOCIADOS		



FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN	URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU	GRUPO-03-B (UE-10 DE NNSS)
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN	

Se toma su descripción de las Normas Subsidiarias:

"Consolidar el vacío urbano existente entre las calles Santa Ana, Peña de los Perritos, Arroyo y la Calle General que se abrirá atravesando el gran vacío que conforman las unidades UA-1, UA-9 y UA-10. Presenta fachada de relevancia a la Calle de Santa Ana.

Interiormente se proyecta una vía de carácter local y otra del mismo tipo a compartir con la UA-10".

SE REMITE AL PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN.

Se puede ver el Programa de Ejecución en:

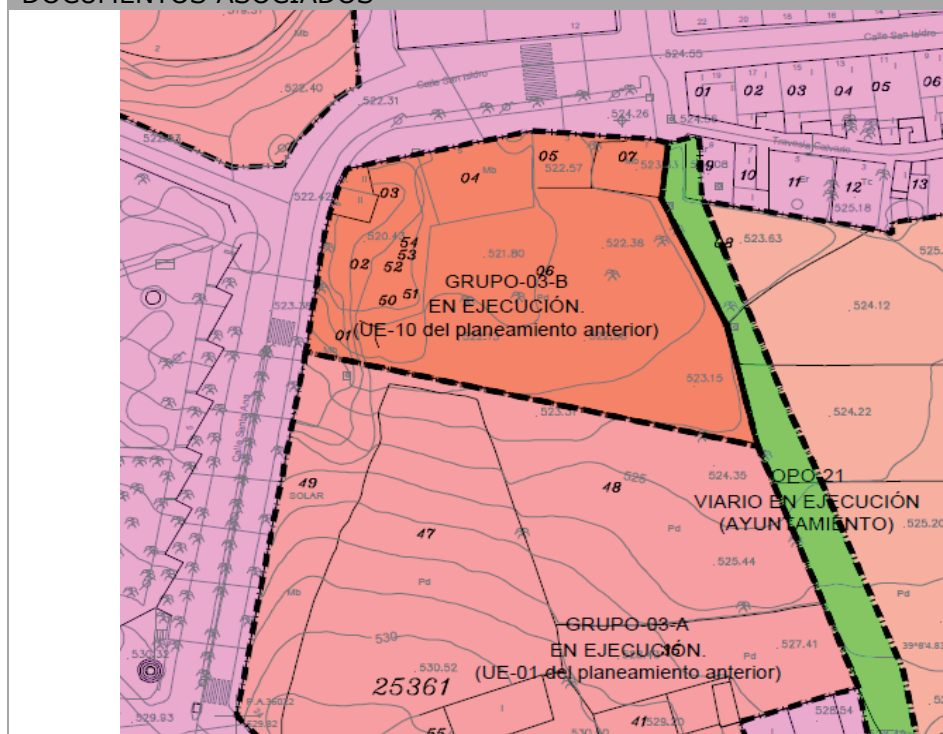
DOE Lunes, 26 de noviembre de 2012. ANUNCIO de 31 de octubre de 2012 sobre consulta previa de la viabilidad de la transformación urbanizadora de las Unidades de Ejecución n.º 1 y 10 de las Normas Subsidiarias. (2012083405)

DOE Jueves, 27 de noviembre de 2014 ANUNCIO de 20 de octubre de 2014 por el que se aprueba el programa de ejecución de la Unidad de Actuación n.º 1 de las Normas Subsidiarias. (2014083808) Y ANUNCIO de 20 de octubre de 2014 por el que se aprueba el programa de ejecución de la Unidad de Actuación n.º 10. (2014083812)



Para evitar redundancias y posibles errores, así como para no alargar innecesariamente estas Normas Urbanísticas, solo se transcriben a continuación los parámetros más relevantes, debiendo acudir al Programa de Ejecución para los demás contenidos del mismo.

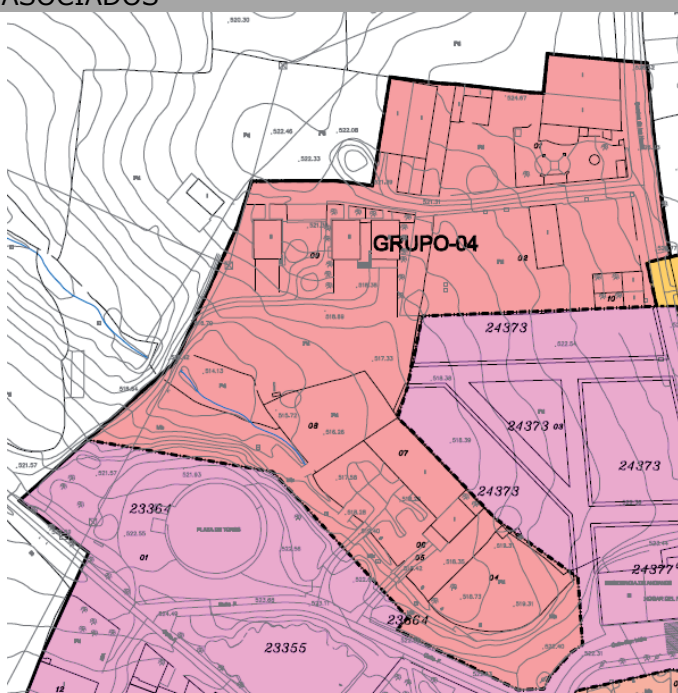
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	4.379,80	Los datos de este campo se han tomado del Programa de Ejecución que se custodia en el Ayuntamiento.
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	1,67583	Idem
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² techo)	7.339,82	Idem
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	No	Idem
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	No	Idem
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	15%	Idem
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO		No consta como partámetro, si bien en la ordenación detallada aparecen 10 plazas
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	Idem
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	No	Idem
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Ya en ejecución	Idem
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	1,67583	Idem
USOS COMPATIBLES		Ver Programa de Ejecución
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver Programa de Ejecución
DOCUMENTOS ASOCIADOS		





FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN	URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU	GRUPO-04
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN	
• Este Grupo integra en su interior las UE-13, 15 y 16 del planeamiento anterior. El aspecto más importante de la ordenación es la ubicación de las zonas verdes en la vaguada donde más adelante arranca un curso de agua. Por otro lado, se modifica el diseño anterior para la integración de edificaciones existentes. • Se aplican los estándares legalmente exigibles a los nuevos desarrollos urbanísticos en la Disposición Adicional Tercera en conjunción con el artículo 74 de la LSOTEX 2001. • No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Especial de Mejora. • Aplicando la regla 5ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001, la ejecución se podrá llevar a cabo por el Sistema de Obras Públicas Ordinarias del artículo 155 de la LSOTEX 2001. • El artículo 124 de LSOTEX 2001 establece en el punto 3 que las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias. Por lo tanto, se consideró que se podrían dejar sin delimitar las unidades de actuación, pudiendo realizarse esto en la fase de proyecto de urbanización. • Con esto, se aplicarían directamente las letras a) y b) del artículo 155, porque no están delimitadas las unidades y además nos encontramos en el ámbito de la Disposición Adicional Tercera. • En caso de optar por otros sistemas de ejecución, se ha de delimitar en ese momento la unidad de actuación y realizar un programa de ejecución convencional, lo que implicaría una modificación estructural del Plan General. En todo caso, se consideró que el sistema más probable era el de obras públicas ordinarias, puesto que la dinámica urbanizadora privada es escasa. • Así pues, no se delimitaron las unidades de actuación. No obstante, aunque no era obligatorio según la regla 1ª de la Disposición Adicional Tercera, se delimitaron áreas de reparto, por bolsas de suelo urbano no consolidado en las distintas zonas. A estas bolsas se las denominó GRUPOS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, previendo que en su seno se podrán definir tantas como sean convenientes mediante el procedimiento previsto en el artículo 124 de la LSOTEX. Esta es la razón por la que a estas bolsas se las llama GRUPO, y no unidades de actuación urbanizadora. • Se aclara, por otro lado, que se ha visto conveniente en el equipo redactor definir UN ÁREA DE REPARTO PARA CADA GRUPO, y para cada uno de ellos se ha hecho una ficha con la cuantificación del cumplimiento de los estándares dotacionales. • En un futuro, la delimitación de las unidades de actuación tendrá que tener en cuenta dos aspectos: Por un lado, que cada GRUPO constituye un área de reparto; y, por otro lado, que, como dice la regla 1ª de la Disposición Adicional Tercera, cada unidad de actuación "constituye el ámbito mínimo de equidistribución". De esta manera, el desmembramiento de unidades de actuación dentro de cada GRUPO deberá ser homogéneo con la totalidad del GRUPO en cuanto a proporción de estándares, o bien aplicarse las herramientas propias del área de reparto.	

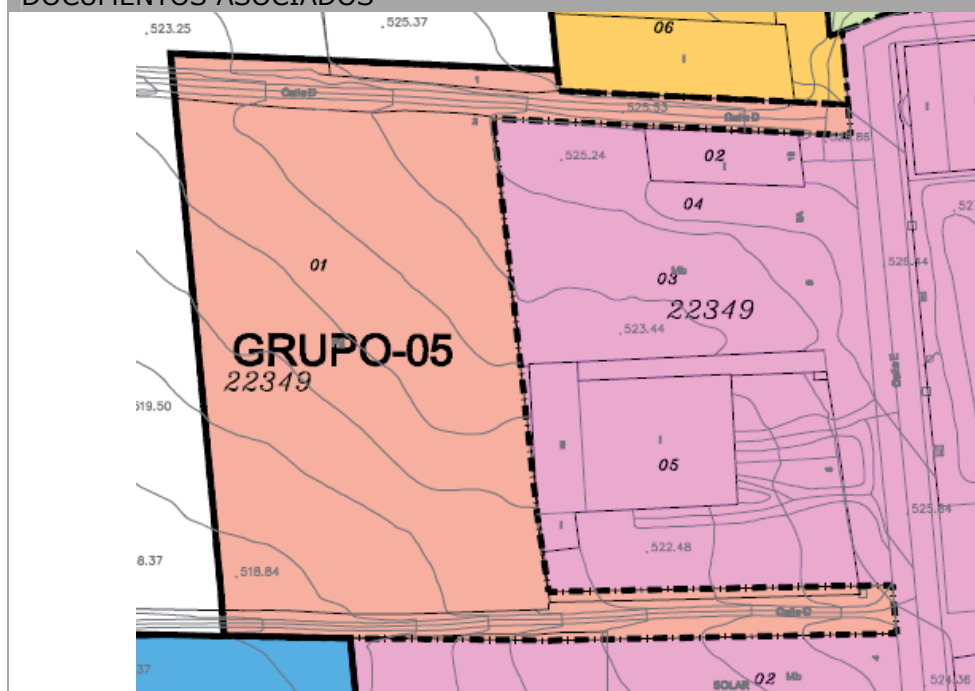
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	26.859,33	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² techo)	18.801,53	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	-	NO SE EXIGE, en aplicación de la Regla 3ª, punto 1 de la Disposición adicional Tercera de la LSOTEX 2001.
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	2.685,93	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	0,00	No se establece esta cesión, en aplicación de la Regla 6ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001.
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	95	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Especial.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada Grupo constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		





FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN	URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU	GRUPO-05
USO GLOBAL	INDUSTRIAL
DESCRIPCIÓN	
• Este Grupo integra suelo urbano sin consolidar para el que el planeamiento no estableció herramientas de gestión. Se establece el uso global industrial, en consonancia con el anterior. Se amplía el viario que entonces se había previsto para acoger el tráfico rodado y el número de aparcamientos necesario. • Se aplican los estándares legalmente exigibles a los nuevos desarrollos urbanísticos en la Disposición Adicional Tercera en conjunción con el artículo 74 de la LSOTEX 2001. • No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Especial de Mejora. • Aplicando la regla 5ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001, la ejecución se podrá llevar a cabo por el Sistema de Obras Públicas Ordinarias del artículo 155 de la LSOTEX 2001. • El artículo 124 de LSOTEX 2001 establece en el punto 3 que las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias. Por lo tanto, se consideró que se podrían dejar sin delimitar las unidades de actuación, pudiendo realizarse esto en la fase de proyecto de urbanización. • Con esto, se aplicarían directamente las letras a) y b) del artículo 155, porque no están delimitadas las unidades y además nos encontramos en el ámbito de la Disposición Adicional Tercera. • En caso de optar por otros sistemas de ejecución, se ha de delimitar en ese momento la unidad de actuación y realizar un programa de ejecución convencional, lo que implicaría una modificación estructural del Plan General. En todo caso, se consideró que el sistema más probable era el de obras públicas ordinarias, puesto que la dinámica urbanizadora privada es escasa. • Así pues, no se delimitaron las unidades de actuación. No obstante, aunque no era obligatorio según la regla 1ª de la Disposición Adicional Tercera, se delimitaron áreas de reparto, por bolsas de suelo urbano no consolidado en las distintas zonas. A estas bolsas se las denominó GRUPOS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, previendo que en su seno se podrán definir tantas como sean convenientes mediante el procedimiento previsto en el artículo 124 de la LSOTEX. Esta es la razón por la que a estas bolsas se las llama GRUPO, y no unidades de actuación urbanizadora. • Se aclara, por otro lado, que se ha visto conveniente en el equipo redactor definir UN ÁREA DE REPARTO PARA CADA GRUPO, y para cada uno de ellos se ha hecho una ficha con la cuantificación del cumplimiento de los estándares dotacionales. • En un futuro, la delimitación de las unidades de actuación tendrá que tener en cuenta dos aspectos: Por un lado, que cada GRUPO constituye un área de reparto; y, por otro lado, que, como dice la regla 1ª de la Disposición Adicional Tercera, cada unidad de actuación "constituye el ámbito mínimo de equidistribución". De esta manera, el desmembramiento de unidades de actuación dentro de cada GRUPO deberá ser homogéneo con la totalidad del GRUPO en cuanto a proporción de estándares, o bien aplicarse las herramientas propias del área de reparto.	

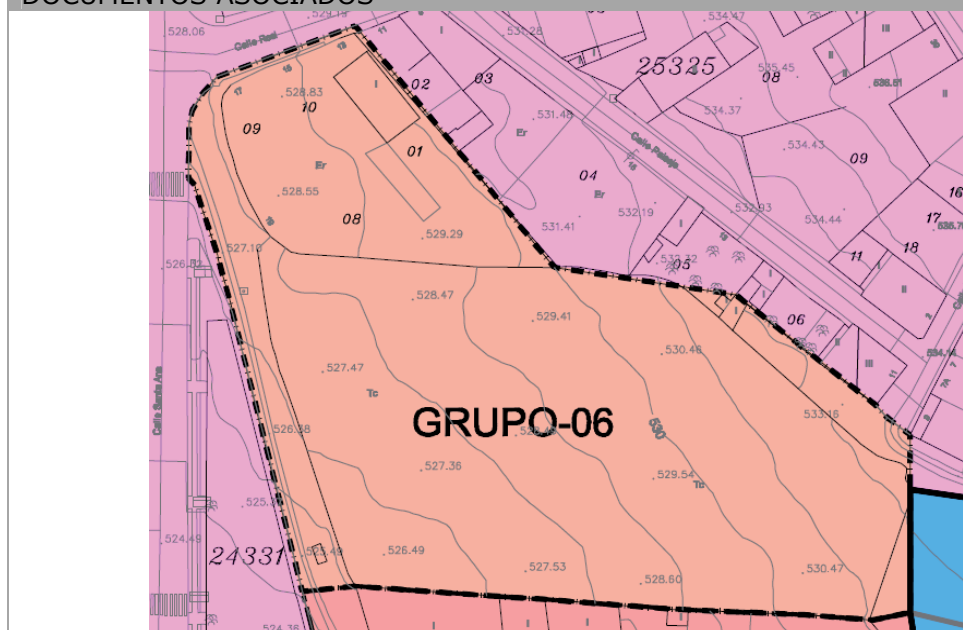
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	8.107,71	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² techo)	5.675,40	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	-	NO SE EXIGE
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	810,77	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	0,00	No se establece esta cesión, en aplicación de la Regla 6ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001.
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	29	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Especial.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada Grupo constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		





FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN	URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU	GRUPO-06
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN	
• Prácticamente coincide con la UE-2 del planeamiento anterior. Se establece el uso global residencial, en consonancia con el anterior. En general se mantiene la ordenación anterior. Se amplía el viario que entonces se había previsto para acoger el tráfico rodado y el número de aparcamientos necesario. • Se aplican los estándares legalmente exigibles a los nuevos desarrollos urbanísticos en la Disposición Adicional Tercera en conjunción con el artículo 74 de la LSOTEX 2001. • No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Especial de Mejora. • Aplicando la regla 5ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001, la ejecución se podrá llevar a cabo por el Sistema de Obras Públicas Ordinarias del artículo 155 de la LSOTEX 2001. • El artículo 124 de LSOTEX 2001 establece en el punto 3 que las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias. Por lo tanto, se consideró que se podrían dejar sin delimitar las unidades de actuación, pudiendo realizarse esto en la fase de proyecto de urbanización. • Con esto, se aplicarían directamente las letras a) y b) del artículo 155, porque no están delimitadas las unidades y además nos encontramos en el ámbito de la Disposición Adicional Tercera. • En caso de optar por otros sistemas de ejecución, se ha de delimitar en ese momento la unidad de actuación y realizar un programa de ejecución convencional, lo que implicaría una modificación estructural del Plan General. En todo caso, se consideró que el sistema más probable era el de obras públicas ordinarias, puesto que la dinámica urbanizadora privada es escasa. • Así pues, no se delimitaron las unidades de actuación. No obstante, aunque no era obligatorio según la regla 1ª de la Disposición Adicional Tercera, se delimitaron áreas de reparto, por bolsas de suelo urbano no consolidado en las distintas zonas. A estas bolsas se las denominó GRUPOS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, previendo que en su seno se podrán definir tantas como sean convenientes mediante el procedimiento previsto en el artículo 124 de la LSOTEX. Esta es la razón por la que a estas bolsas se las llama GRUPO, y no unidades de actuación urbanizadora. • Se aclara, por otro lado, que se ha visto conveniente en el equipo redactor definir UN ÁREA DE REPARTO PARA CADA GRUPO, y para cada uno de ellos se ha hecho una ficha con la cuantificación del cumplimiento de los estándares dotacionales. • En un futuro, la delimitación de las unidades de actuación tendrá que tener en cuenta dos aspectos: Por un lado, que cada GRUPO constituye un área de reparto; y, por otro lado, que, como dice la regla 1ª de la Disposición Adicional Tercera, cada unidad de actuación "constituye el ámbito mínimo de equidistribución". De esta manera, el desmembramiento de unidades de actuación dentro de cada GRUPO deberá ser homogéneo con la totalidad del GRUPO en cuanto a proporción de estándares, o bien aplicarse las herramientas propias del área de reparto.	

	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	11.558,81	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² techo)	8.091,17	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	-	NO SE EXIGE, en aplicación de la Regla 3ª, punto 1 de la Disposición adicional Tercera de la LSOTEX 2001.
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	1.155,88	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	0,00	No se establece esta cesión, en aplicación de la Regla 6ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001.
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	41	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Especial.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada Grupo constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		



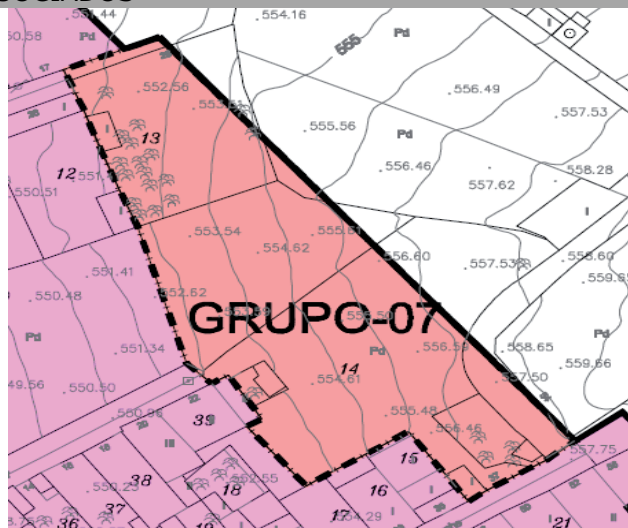


FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN	URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU	GRUPO-07
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN	
• Este grupo de unidades de actuación urbanizadora se crea para dar salida al fondo de saco de tres calles de cierta entidad, mejorando las condiciones de accesibilidad del suelo urbano actual. Se define sobre suelo que antes quedaba parte dentro y parte fuera del suelo urbano, pero no se incluye en suelo urbanizable sino en urbano, para resaltar el carácter de conveniencia de esta actuación, que no consiste tanto en expansión urbana como en mejoramiento del núcleo existente. Se le otorga uso global residencial, en consonancia con el entorno. • Se aplican los estándares legalmente exigibles a los nuevos desarrollos urbanísticos en la Disposición Adicional Tercera en conjunción con el artículo 74 de la LSOTEX 2001. • No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Especial de Mejora. • Aplicando la regla 5ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001, la ejecución se podrá llevar a cabo por el Sistema de Obras Públicas Ordinarias del artículo 155 de la LSOTEX 2001. • El artículo 124 de LSOTEX 2001 establece en el punto 3 que las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias. Por lo tanto, se consideró que se podrían dejar sin delimitar las unidades de actuación, pudiendo realizarse esto en la fase de proyecto de urbanización. • Con esto, se aplicarían directamente las letras a) y b) del artículo 155, porque no están delimitadas las unidades y además nos encontramos en el ámbito de la Disposición Adicional Tercera. • En caso de optar por otros sistemas de ejecución, se ha de delimitar en ese momento la unidad de actuación y realizar un programa de ejecución convencional, lo que implicaría una modificación estructural del Plan General. En todo caso, se consideró que el sistema más probable era el de obras públicas ordinarias, puesto que la dinámica urbanizadora privada es escasa. • Así pues, no se delimitaron las unidades de actuación. No obstante, aunque no era obligatorio según la regla 1ª de la Disposición Adicional Tercera, se delimitaron áreas de reparto, por bolsas de suelo urbano no consolidado en las distintas zonas. A estas bolsas se las denominó GRUPOS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, previendo que en su seno se podrán definir tantas como sean convenientes mediante el procedimiento previsto en el artículo 124 de la LSOTEX. Esta es la razón por la que a estas bolsas se las llama GRUPO, y no unidades de actuación urbanizadora. • Se aclara, por otro lado, que se ha visto conveniente en el equipo redactor definir UN ÁREA DE REPARTO PARA CADA GRUPO, y para cada uno de ellos se ha hecho una ficha con la cuantificación del cumplimiento de los estándares dotacionales. • En un futuro, la delimitación de las unidades de actuación tendrá que tener en cuenta dos aspectos: Por un lado, que cada GRUPO constituye un área de reparto; y, por otro lado, que, como dice la regla 1ª de la Disposición Adicional Tercera, cada unidad de actuación "constituye el ámbito mínimo de equidistribución". De esta manera, el desmembramiento de unidades de actuación dentro de cada GRUPO deberá ser homogéneo con la totalidad del GRUPO en cuanto a proporción de estándares, o bien aplicarse las herramientas propias del área de reparto.	

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO

No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Especial de Mejora.

	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	3.224,81	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² techo)	2.257,37	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	-	NO SE EXIGE, en aplicación de la Regla 3ª, punto 1 de la Disposición adicional Tercera de la LSOTEX 2001.
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	322,48	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	0,00	No se establece esta cesión, en aplicación de la Regla 6ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001.
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	12	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Especial.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada Grupo constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.

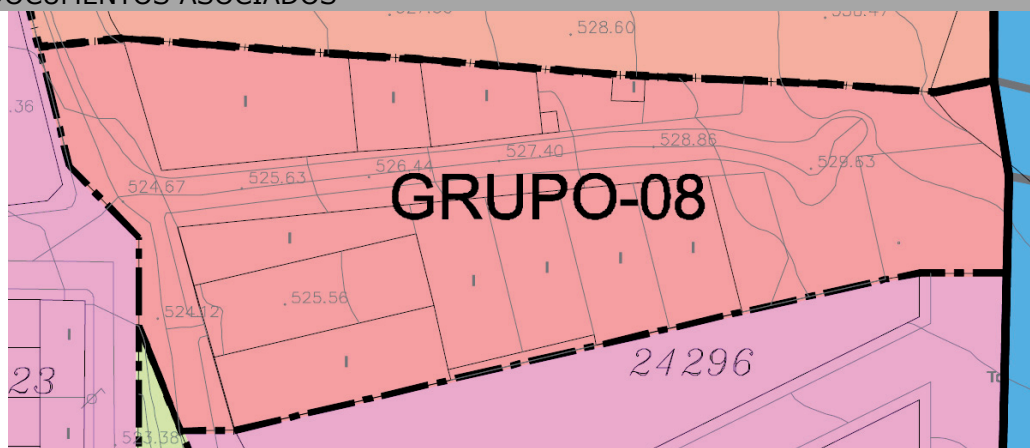
DOCUMENTOS ASOCIADOS




FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN	URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU	GRUPO-08
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN	
• Situada en sur del núcleo, se encuentra dentro del suelo urbano, en la antigua UE-11. • Forma parte de la antigua unidad de ejecución UE-11 de las Normas Subsidiarias, que fue divida. Esta zona se encuentra sin desarrollar, aunque con edificaciones que precisan legalización. Las alineaciones previstas difieren del estado ejecutado y el catastro. • Se aplican los estándares legalmente exigibles a los nuevos desarrollos urbanísticos en la Disposición Adicional Tercera en conjunción con el artículo 74 de la LSOTEX 2001. • No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Especial de Mejora. • Aplicando la regla 5ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001, la ejecución se podrá llevar a cabo por el Sistema de Obras Públicas Ordinarias del artículo 155 de la LSOTEX 2001. • El artículo 124 de LSOTEX 2001 establece en el punto 3 que las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias. Por lo tanto, se consideró que se podrían dejar sin delimitar las unidades de actuación, pudiendo realizarse esto en la fase de proyecto de urbanización. • Con esto, se aplicarían directamente las letras a) y b) del artículo 155, porque no están delimitadas las unidades y además nos encontramos en el ámbito de la Disposición Adicional Tercera. • En caso de optar por otros sistemas de ejecución, se ha de delimitar en ese momento la unidad de actuación y realizar un programa de ejecución convencional, lo que implicaría una modificación estructural del Plan General. En todo caso, se consideró que el sistema más probable era el de obras públicas ordinarias, puesto que la dinámica urbanizadora privada es escasa. • Así pues, no se delimitaron las unidades de actuación. No obstante, aunque no era obligatorio según la regla 1ª de la Disposición Adicional Tercera, se delimitaron áreas de reparto, por bolsas de suelo urbano no consolidado en las distintas zonas. A estas bolsas se las denominó GRUPOS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, previendo que en su seno se podrán definir tantas como sean convenientes mediante el procedimiento previsto en el artículo 124 de la LSOTEX. Esta es la razón por la que a estas bolsas se las llama GRUPO, y no unidades de actuación urbanizadora. • Se aclara, por otro lado, que se ha visto conveniente en el equipo redactor definir UN ÁREA DE REPARTO PARA CADA GRUPO, y para cada uno de ellos se ha hecho una ficha con la cuantificación del cumplimiento de los estándares dotacionales. • En un futuro, la delimitación de las unidades de actuación tendrá que tener en cuenta dos aspectos: Por un lado, que cada GRUPO constituye un área de reparto; y, por otro lado, que, como dice la regla 1ª de la Disposición Adicional Tercera, cada unidad de actuación "constituye el ámbito mínimo de equidistribución". De esta manera, el desmembramiento de unidades de actuación dentro de cada GRUPO deberá ser homogéneo con la totalidad del GRUPO en cuanto a proporción de estándares, o bien aplicarse las herramientas propias del área de reparto.	



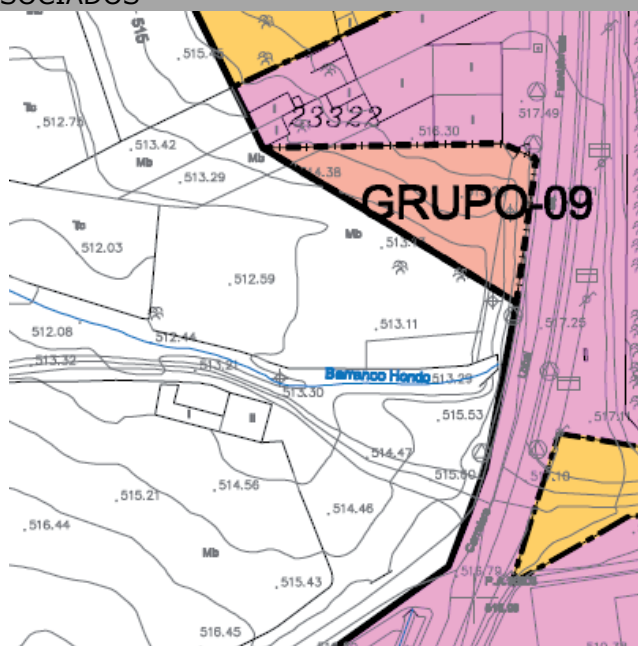
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	4.640,84	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² techo)	3.248,59	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	-	NO SE EXIGE, en aplicación de la Regla 3ª, punto 1 de la Disposición adicional Tercera de la LSOTEX 2001.
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	464,08	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	0,00	No se establece esta cesión, en aplicación de la Regla 6ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001.
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	17	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Especial.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada Grupo constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		





FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN	URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU	GRUPO-09
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN	
• Pequeña zona que se añade al suelo urbano por propuesta municipal. El ámbito es el máximo no afectado por la lámina de inundación de periodo de retorno 500 años. • Se aplican los estándares legalmente exigibles a los nuevos desarrollos urbanísticos en la Disposición Adicional Tercera en conjunción con el artículo 74 de la LSOTEX 2001. • No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Especial de Mejora. • Aplicando la regla 5ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001, la ejecución se podrá llevar a cabo por el Sistema de Obras Públicas Ordinarias del artículo 155 de la LSOTEX 2001. • El artículo 124 de LSOTEX 2001 establece en el punto 3 que las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias. Por lo tanto, se consideró que se podrían dejar sin delimitar las unidades de actuación, pudiendo realizarse esto en la fase de proyecto de urbanización. • Con esto, se aplicarían directamente las letras a) y b) del artículo 155, porque no están delimitadas las unidades y además nos encontramos en el ámbito de la Disposición Adicional Tercera. • En caso de optar por otros sistemas de ejecución, se ha de delimitar en ese momento la unidad de actuación y realizar un programa de ejecución convencional, lo que implicaría una modificación estructural del Plan General. En todo caso, se consideró que el sistema más probable era el de obras públicas ordinarias, puesto que la dinámica urbanizadora privada es escasa. • Así pues, no se delimitaron las unidades de actuación. No obstante, aunque no era obligatorio según la regla 1ª de la Disposición Adicional Tercera, se delimitaron áreas de reparto, por bolsas de suelo urbano no consolidado en las distintas zonas. A estas bolsas se las denominó GRUPOS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, previendo que en su seno se podrán definir tantas como sean convenientes mediante el procedimiento previsto en el artículo 124 de la LSOTEX. Esta es la razón por la que a estas bolsas se las llama GRUPO, y no unidades de actuación urbanizadora. • Se aclara, por otro lado, que se ha visto conveniente en el equipo redactor definir UN ÁREA DE REPARTO PARA CADA GRUPO, y para cada uno de ellos se ha hecho una ficha con la cuantificación del cumplimiento de los estándares dotacionales. • En un futuro, la delimitación de las unidades de actuación tendrá que tener en cuenta dos aspectos: Por un lado, que cada GRUPO constituye un área de reparto; y, por otro lado, que, como dice la regla 1ª de la Disposición Adicional Tercera, cada unidad de actuación "constituye el ámbito mínimo de equidistribución". De esta manera, el desmembramiento de unidades de actuación dentro de cada GRUPO deberá ser homogéneo con la totalidad del GRUPO en cuanto a proporción de estándares, o bien aplicarse las herramientas propias del área de reparto.	

	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	729,17	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² techo)	510,42	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	-	NO SE EXIGE, en aplicación de la Regla 3ª, punto 1 de la Disposición adicional Tercera de la LSOTEX 2001.
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	72,92	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	0,00	No se establece esta cesión, en aplicación de la Regla 6ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001.
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	3	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Especial.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada Grupo constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		



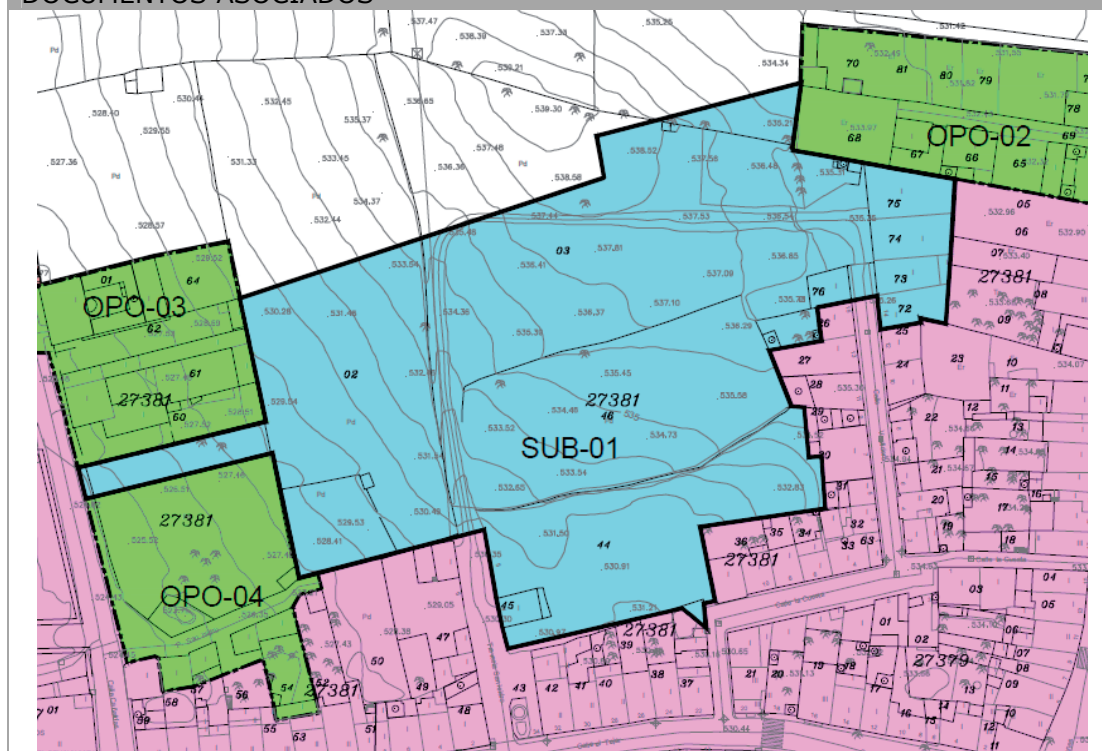
SECCIÓN 3.5.3. GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE.**Artículo 3.5.3.1** Áreas de Reparto.

Cada sector constituye un área de reparto. Ver el apartado siguiente.

Artículo 3.5.3.2 Fichas resumen de Sectores/Unidades de Actuación Urbanizadora Urbanizables de Uso Residencial.

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE	
SECTOR-ÁREA DE REPARTO-ZOU	SUB-01	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
DESCRIPCIÓN	Este sector de grandes dimensiones no es prioritario, pero sí factible a largo plazo. Es un conjunto que eventualmente podría subdividirse en un futuro, llegado el momento de la ejecución. Para su correcto entendimiento es preciso acudir al diseño detallado que, en un proceso de retroalimentación, es el que al final determina el perímetro. Se ha plantado con un diseño conjunto, y además se aporta la hipótesis de diseño futuro del suelo contiguo, de manera que se puedan contextualizar correctamente las decisiones de diseño. El ámbito no se ha extendido más allá por el doble motivo de no superar con suelo urbano no consolidado y urbanizable más del 50% del suelo urbano consolidado y, por otro lado, porque es previsible que en el periodo de vigencia de este plan no se lleguen a superar completamente las previsiones de crecimiento. Se han creado unos viarios que por un lado eliminan los fondos de saco actuales y por otro conectarán con los viarios que pudieran llegar a crearse en un futuro.	
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Parcial de Mejora.	
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	20.580,23	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² techo)	14.406,16	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	4.321,85	30% del aprovechamiento objetivo
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	2.058,02	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	0,00	No se establece esta cesión, en aplicación de la Regla 6ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001.
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	73	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación.

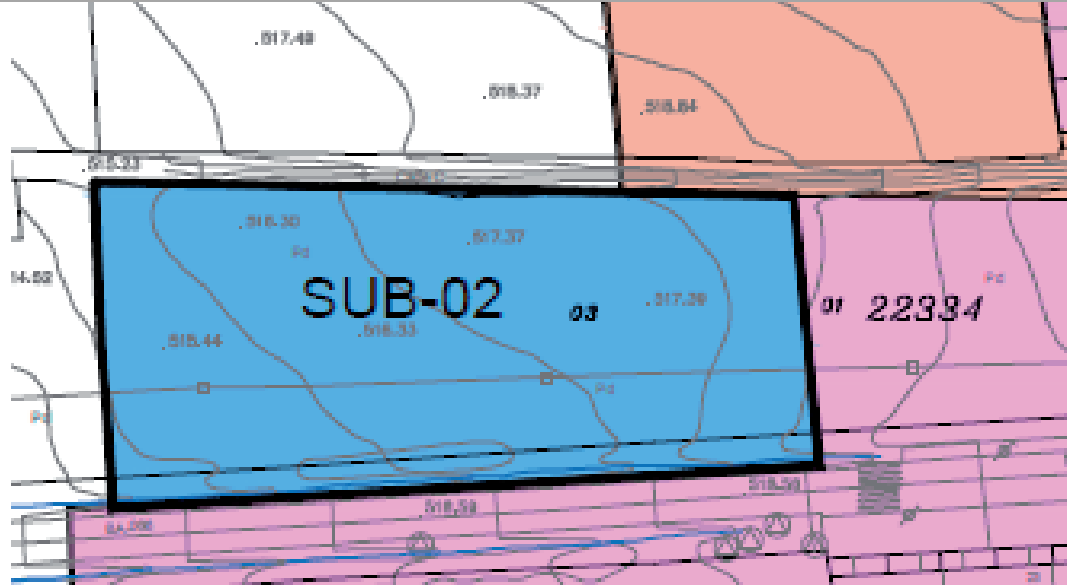
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Parcial de Mejora.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada sector constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		





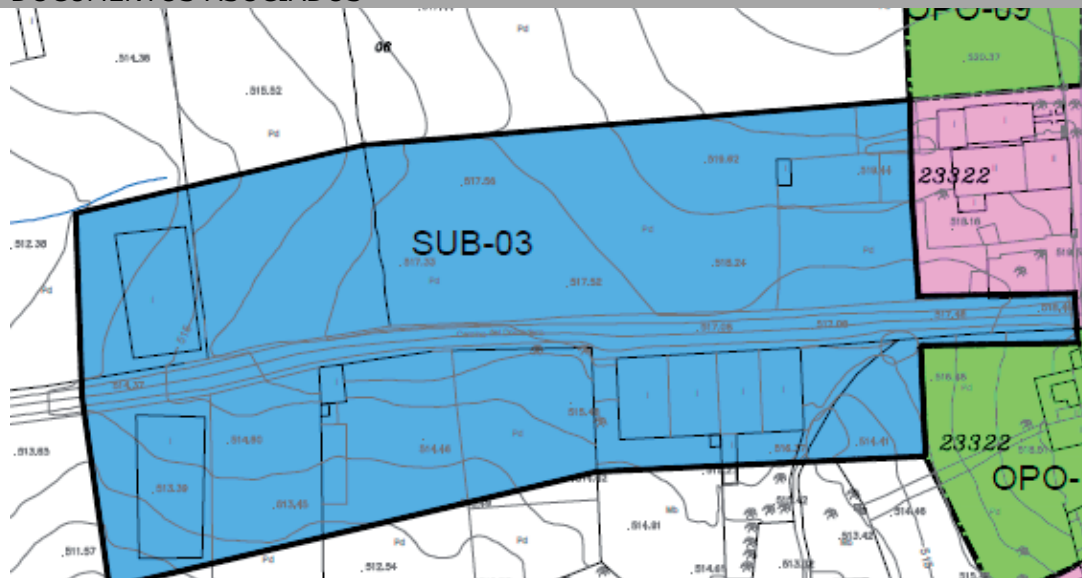
FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE	
SECTOR-ÁREA DE REPARTO-ZOU	SUB-02	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
DESCRIPCIÓN	Este sector presenta buena accesibilidad desde la carretera, y tiene enfrente suelo urbano. El ámbito no se ha extendido más allá por el doble motivo de no superar con suelo urbano no consolidado y urbanizable más del 50% del suelo urbano consolidado y, por otro lado, porque es previsible que en el periodo de vigencia de este plan no se lleguen a superar completamente las previsiones de crecimiento.	
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Parcial de Mejora.	
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	4.400,91	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² techo)	3.080,64	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	924,19	30% del aprovechamiento objetivo
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	440,09	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	0,00	No se establece esta cesión, en aplicación de la Regla 6ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001.
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	16	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Parcial de Mejora.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada sector constituye un área de reparto



USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		
		



FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANIZABLE
SECTOR-ÁREA DE REPARTO-ZOU		SUB-03
USO GLOBAL		INDUSTRIAL
DESCRIPCIÓN		
Este sector de uso industrial se sitúa en un suelo que no era ni urbano ni urbanizable con anterioridad y existe suelo vacante con este uso previsto. Sin embargo, se ha incluido por la existencia de cuatro instalaciones industriales, de manera que se podrá proceder en su caso a la completa consolidación y regularización.		
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO		
No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Parcial de Mejora.		
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	18.102,10	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² techo)	12.671,47	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	-	
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	1.810,21	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	0,00	No se establece esta cesión, en aplicación de la Regla 6ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001.
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	64	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Parcial de Mejora.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada sector constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.

CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		
 The figure is a topographic map of a plot labeled SUB-03, which is highlighted in blue. The plot is irregularly shaped and contains several smaller rectangular areas, possibly representing buildings or structures. The map shows elevation contours with values such as 512.30, 512.35, 512.50, 512.52, 512.54, 512.57, 512.59, 513.39, 513.45, 513.85, 514.30, 514.40, 514.41, 514.42, 514.46, 514.48, 514.50, 514.52, 514.54, 514.56, 514.58, 514.60, 514.62, 514.64, 514.66, 514.68, 514.70, 514.72, 514.74, 514.76, 514.78, 514.80, 514.82, 514.84, 514.86, 514.88, 514.90, 514.92, 514.94, 514.96, 514.98, 515.00, 515.02, 515.04, 515.06, 515.08, 515.10, 515.12, 515.14, 515.16, 515.18, 515.20, 515.22, 515.24, 515.26, 515.28, 515.30, 515.32, 515.34, 515.36, 515.38, 515.40, 515.42, 515.44, 515.46, 515.48, 515.50, 515.52, 515.54, 515.56, 515.58, 515.60, 515.62, 515.64, 515.66, 515.68, 515.70, 515.72, 515.74, 515.76, 515.78, 515.80, 515.82, 515.84, 515.86, 515.88, 515.90, 515.92, 515.94, 515.96, 515.98, 516.00. A road, labeled 'Carretera del Valle de los Hornos', runs horizontally across the middle of the plot. To the right of the blue plot, there are two green plots labeled 23322 and OPO-1. The plot 23322 is pink and contains several small rectangular areas. The plot OPO-1 is green and contains a large rectangular area. The map also shows some contour lines and a small stream or ditch on the left side.		



FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANIZABLE
SECTOR-ÁREA DE REPARTO-ZOU		SUB-04
USO GLOBAL		RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN		
Este conjunto reviste un carácter estratégico por contener un viario en su ordenación estructural que dotará de accesibilidad a la zona este de la población. Este viario se ha previsto dentro de la ordenación estructural, en la red básica, pero no se ha concebido como sistema general para evitar duplicar la cuantía de cesiones y futuros problemas con la obtención y ocupación de los terrenos. El viario parte de una calle ya ejecutada y entrega a la calle Venero.		
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO		
No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Parcial de Mejora.		
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	56.265,34	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² techo)	39.385,74	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	11.815,72	30% del aprovechamiento objetivo
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	5.626,53	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	0,00	No se establece esta cesión, en aplicación de la Regla 6ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001.
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	197	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Parcial de Mejora.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada sector constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.

CONDICIONES
EDIFICATORIAS

Ver condiciones por Zona de
Ordenación Urbanística.

DOCUMENTOS ASOCIADOS



FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANIZABLE
SECTOR-ÁREA DE REPARTO-ZOU		SUB-05
USO GLOBAL		RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN		
Este sector se sitúa al noreste del núcleo urbano. Puede dar continuidad a unos inicios de viario que quedan ahora en fondo de saco.		
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO		
No depende del desarrollo previo de otras actuaciones. No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Parcial de Mejora.		
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	6.163,38	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² techo)	4.314,37	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	1.294,31	30% del aprovechamiento objetivo
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	616,34	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	0,00	No se establece esta cesión, en aplicación de la Regla 6ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001.
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	22	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Parcial de Mejora.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada sector constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.

The figure is a topographic map of a mountainous area. A large, irregularly shaped region is shaded in blue and labeled 'SUB-05' and '32332'. This blue region is surrounded by pink-shaded areas, which are also labeled with parcel numbers and elevations. The map shows contour lines and various elevation points. The blue region contains several smaller parcels, some of which are labeled with numbers like 31, 28, 27, 29, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100. The map also shows various elevation points and contour lines.



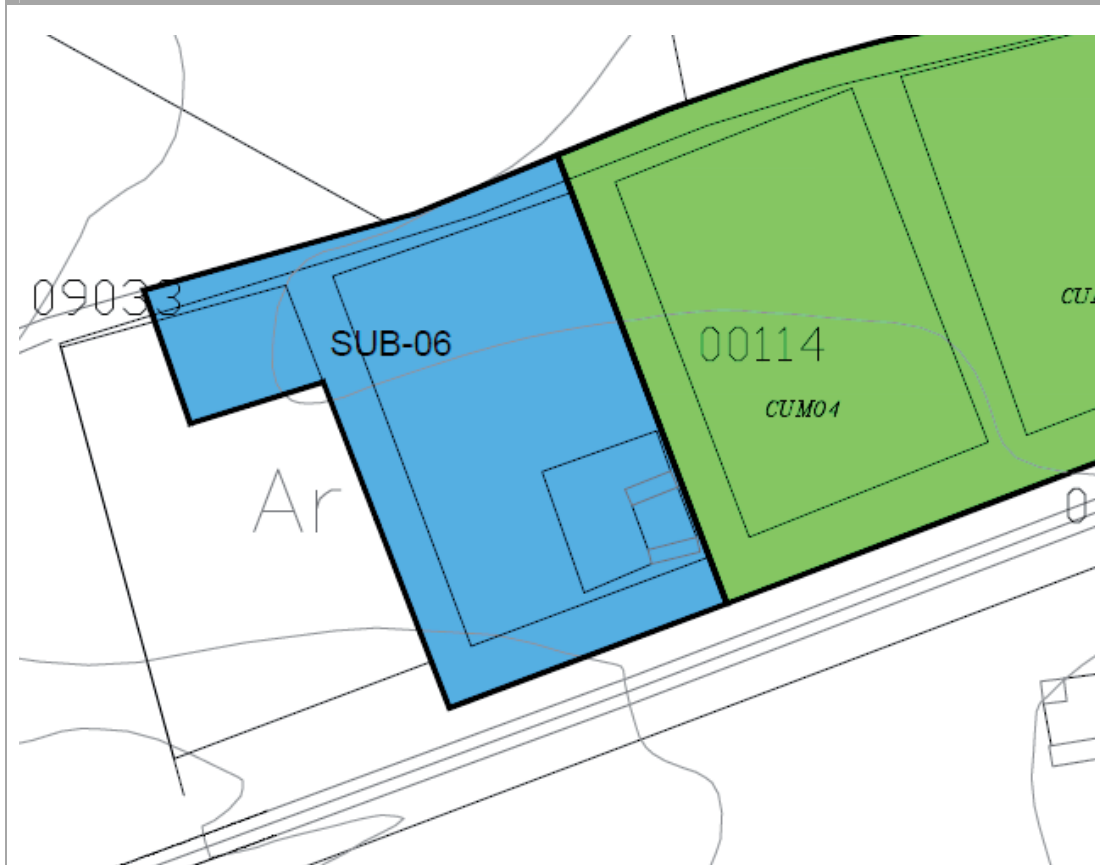
FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANIZABLE
SECTOR-ÁREA DE REPARTO-ZOU		SUB-06
USO GLOBAL		INDUSTRIAL
DESCRIPCIÓN		
Este sector de suelo urbanizable industrial acogerá una zona contigua al polígono industrial Las Cumbres donde se está produciendo una ocupación en suelo no urbanizable.		
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO		
No precisa planeamiento de desarrollo porque se aporta la ordenación detallada. En su caso, se podrá desarrollar Plan Parcial de Mejora.		
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	9.403,38	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² techo)	6.582,37	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	-	
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	940,34	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	0,00	No se establece esta cesión, en aplicación de la Regla 6ª de la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX 2001.
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	33	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		En su caso, Plan Parcial de Mejora.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	Cada sector constituye un área de reparto
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística.

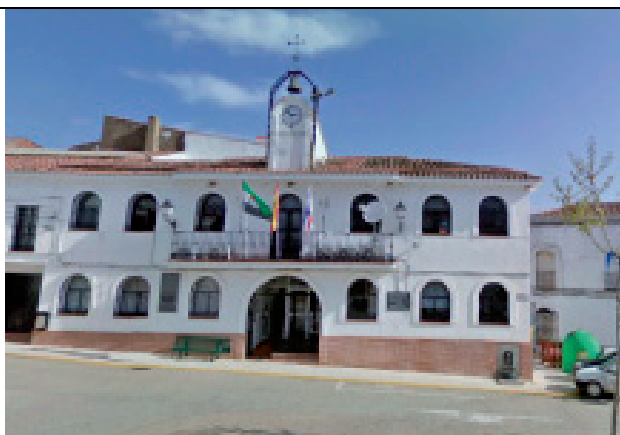


CONDICIONES
EDIFICATORIAS

Ver condiciones por Zona de
Ordenación Urbanística.

DOCUMENTOS ASOCIADOS

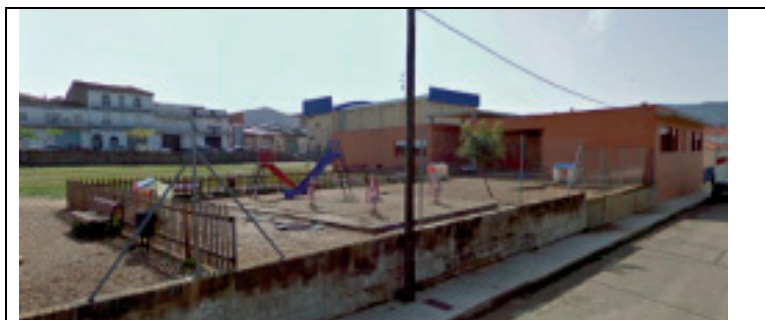


CAPÍTULO 3.6. SISTEMAS GENERALES.
Artículo 3.6.1.1 SG 1, Ayuntamiento


		OBSERVACIONES
TIPO	ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL	
OBTENIDO	SI	
GESTION	MUNICIPAL	
EXISTE	SI	

Artículo 3.6.1.2 SG 2, Zona verde


		OBSERVACIONES
TIPO	ZONAS VERDES -AREA DE JUEGO	
OBTENIDO	SI	
GESTION	SI	Municipal
EXISTE	SI	

**Artículo 3.6.1.3** SG 3, Colegio público

		OBSERVACIONES
TIPO	EDUCATIVO	
OBTENIDO	SI	
GESTION	SI	
EXISTE	SI	

Artículo 3.6.1.4 SG 4, Polideportivo

		OBSERVACIONES
TIPO	CULTURAL DEPORTIVO	
OBTENIDO	SI	
GESTION	SI	
EXISTE	SI	

Artículo 3.6.1.5 SG 5, Piscina


		OBSERVACIONES
TIPO	CULTURAL DEPORTIVO	
OBTENIDO	SI	
GESTION	SI	
EXISTE	SI	

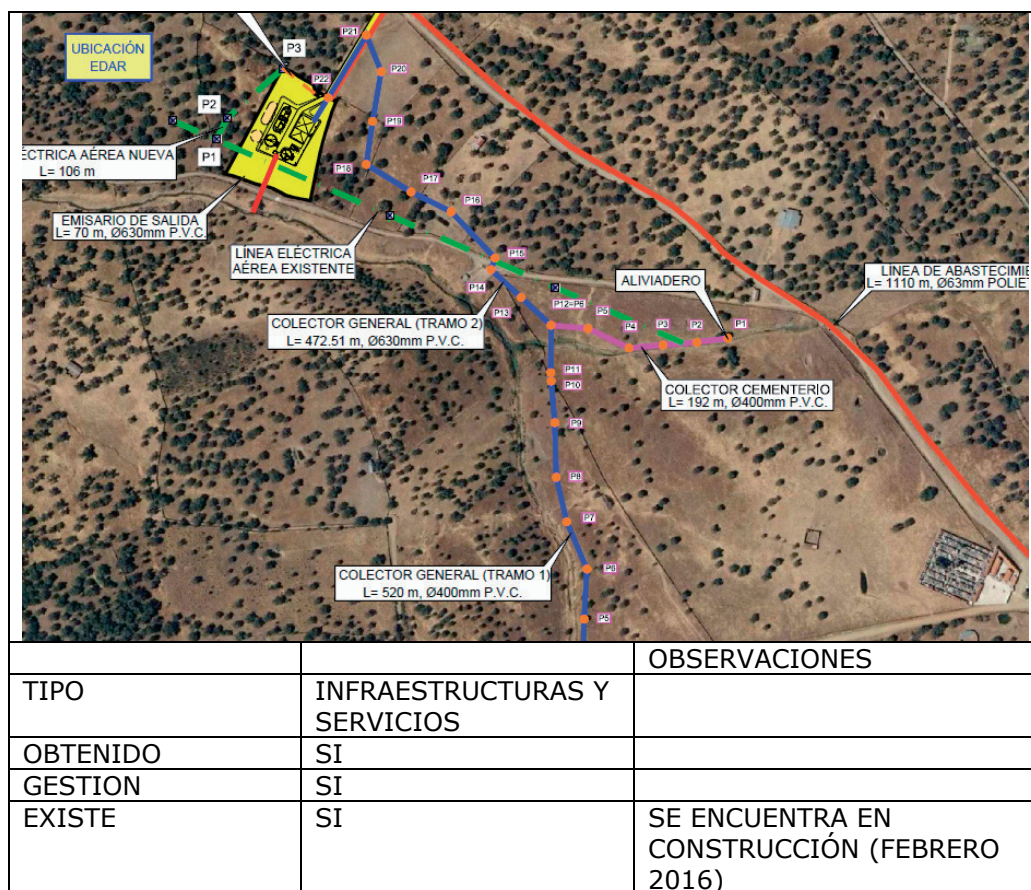
Artículo 3.6.1.6 SG-NU-1, Cementerio


		OBSERVACIONES
TIPO	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	
OBTENIDO	SI	
GESTION	SI	
EXISTE	SI	

-
-
-

- El cementerio se encuentra ubicado en la parcela catastral rústica polígono 17 parcela 36, que cuenta con una superficie catastral de 5844 metros cuadrados. Por su parte, la medición del recinto sobre la cartografía a escala 1/1000 arroja una superficie de 5494,82 metros cuadrados, pues en ella no se ha tenido en cuenta el pico de la confluencia de caminos, que actualmente es de uso público y queda fuera del recinto tapiado.
- Ver la justificación de la suficiencia en el apartado de cumplimiento de la normativa sectorial de la presente memoria justificativa, donde se establece la necesidad de ampliación del mismo para asegurar las necesidades durante los próximos 20 años.
- La parcela rústica con referencia catastral polígono 17 parcela 35, contigua al cementerio, cuenta con una notable extensión, y la edificación que en ella hay se encuentra situada a 112 metros de distancia.
- Se podría comprar a los propietarios las dos cuñas laterales pegadas al cementerio actual, que tienen una superficie total de 2600 metros cuadrados aproximadamente, así como una banda trasera, la cual tiene por su parte una superficie de 3037 metros cuadrados.

Artículo 3.6.1.7 SG-NU-2, Estación depuradora de aguas residuales



CAPÍTULO 3.7. INFRAESTRUCTURAS.**SECCIÓN 3.7.1. RED VIARIA.****Artículo 3.7.1.1** Red viaria

Para nuevas redes viarias se tendrá en cuenta la siguiente normativa:

- DECRETO 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- La normativa específica en materia de Accesibilidad vigente en el momento de la propuesta de viario nuevo.

SECCIÓN 3.7.2. SANEAMIENTO.**Artículo 3.7.2.1** Red de saneamiento.

La EDAR que a fecha de 2016 se encuentra en ejecución será la que habrá de tratar las aguas procedentes del núcleo urbano, quedando prohibido el mantenimiento de vertidos libres de aguas residuales. Por tanto, todos los nuevos trazados que se ejecuten habrán de conducir hasta la misma.

Se exceptúan de esta condición los terrenos del polígono las Cumbres que, por su topografía no convergente hacia la EDAR del arroyo de los Molinillos, podrán optar por un sistema autónomo de tratamiento de aguas residuales. En ningún caso podrán verter al cauce sin depurar de un modo u otro.

Condiciones de las nuevas infraestructuras: Se deberán ajustar a las limitaciones que conllevan el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía. Las que viertan al DPH tendrán que incorporar a su salida un dispositivo que evite vertidos contaminantes a cauces o acuíferos en caso de avería de la depuradora. En cuanto a los sistemas colectores, el artículo 2 del Real Decreto 509/1996 dice que el proyecto, la construcción y el mantenimiento de estos sistemas deberá realizarse teniendo presente el volumen y características de las aguas residuales urbanas y utilizando técnicas adecuadas que garanticen la estanqueidad de los sistemas e impidan la contaminación de las aguas receptoras por el desbordamiento de las aguas procedentes de la lluvia.

SECCIÓN 3.7.3. ABASTECIMIENTO.**Artículo 3.7.3.1** Autorización de abastecimiento y recursos hídricos.

Competencia para autorizar: Cuando el abastecimiento de agua se realiza desde la red municipal, la competencia para otorgar las concesiones es del Ayuntamiento, el cual deberá disponer de la oportuna concesión administrativa expedida por la CH, que ampare cualquier captación directa de agua (tanto superficial como subterránea) del dominio público hidráulico. Su otorgamiento está supeditado a la disponibilidad del recurso.

**SECCIÓN 3.7.4. ELECTRICIDAD BAJA TENSIÓN.****Artículo 3.7.4.1** Electricidad baja tensión.

Para los proyectos de electricidad de baja tensión implicados en la urbanización de nuevas actuaciones o necesidades del municipio se tendrá en cuenta el Reglamento de Baja Tensión y toda la normativa específica vigente en el momento de la actuación, así como las normas particulares de la compañía suministradora.

Todo lo anteriormente expuesto es conducente a garantizar las condiciones de seguridad y suministro.

SECCIÓN 3.7.5. ELECTRICIDAD ALTA TENSIÓN.**Artículo 3.7.5.1** Electricidad alta tensión.

Para los proyectos de electricidad de alta tensión implicados en las nuevas actuaciones o necesidades del municipio se tendrá en cuenta el Reglamento de Alta Tensión y toda la normativa específica vigente en el momento de la actuación, así como las normas particulares de la compañía suministradora.

Todo lo anteriormente expuesto es conducente a garantizar las condiciones de seguridad y suministro.

SECCIÓN 3.7.6. ALUMBRADO.**Artículo 3.7.6.1** Alumbrado.

Para las nuevas actuaciones que impliquen la instalación de alumbrado en urbanización se tendrá la reglamentación específica, así como las normas particulares de la compañía suministradora.

SECCIÓN 3.7.7. TELECOMUNICACIONES.**Artículo 3.7.7.1** Telecomunicaciones. Generalidades.

En aplicación del artículo 34.2 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo de Telecomunicaciones:

Las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico, y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tienen carácter de determinaciones estructurantes. Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Por lo cual y, en consecuencia, las redes de comunicaciones se consideran en este PGM como equipamientos de carácter básico, y forman parte de la ordenación estructural del mismo.

Artículo 3.7.7.2 Telecomunicaciones. Recomendaciones de la subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital.

De conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 35.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de telecomunicaciones, y a fin de promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones, se recogen, a continuación, a título informativo, las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa:

a) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por el Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.1 de la mencionada Ley, la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá, en todo caso, reconocer el derecho de ocupación del dominio público o de la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Además las normas que al respecto se dicten por las correspondientes Administraciones deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.
- Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de seis meses contados a partir de la presentación de la solicitud.

- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

b) Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

Las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes rápidas y ultrarrápidas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial procede la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada al Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes.

c) Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El artículo 34.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y que su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Asimismo, en su artículo 34.3, dicha Ley establece que la normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para:

- impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial
- para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas

- para garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

En consecuencia, dicha normativa o instrumentos de planificación:

- no podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores
- ni imponer soluciones tecnológicas concretas,
- ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

Cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las administraciones públicas deben contribuir a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas como que se obtenga un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.4 de la citada Ley General de Telecomunicaciones, la normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, modificado por el Real Decreto 123/2017.

d) Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.

Para afrontar la imposición de obligaciones en materia de obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación, es preciso distinguir los siguientes casos:

- 1) La instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y
- 2) El resto de instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado.

En el primer caso, la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, suprime determinadas licencias en relación con las estaciones o instalaciones que reúnan los siguientes requisitos:

- que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.
- que la superficie que ocupen sea igual o inferior a 300 metros cuadrados.
- que no tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.
- que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
- las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.

Las licencias que según la Ley 12/2012 serán sustituidas por declaraciones responsables o comunicaciones previas, son las siguientes:

- Las licencias que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la apertura del establecimiento correspondiente" (Artículo 3.1).
- Las licencias que autorizan "los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios" incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley (Artículo 3.2).
- Las licencias para "la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación" (Artículo 3.3); como ejemplos se pueden citar: el cambio de tecnología con la que trabaja una estación radioeléctrica, o la instalación de micro-células para extender la cobertura de servicios de telefonía móvil, en que se apoyan diferentes tecnologías de despliegue. Y serían:
 - * Las que no alteren la configuración arquitectónica del edificio (no varíen la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, ni cambien los usos característicos).
 - * Las que no afecten a los elementos protegidos en edificaciones catalogadas o con protección ambiental o histórico-artístico.
- Otro tipo de licencias urbanísticas, como son las de primera utilización de las instalaciones, la de apertura o la de usos y actividades.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias municipales incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental...etc.).

En el segundo caso, para la instalación en dominio privado de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas distintas de las señaladas en el caso anterior (es decir, con superficie superior a 300 metros cuadrados, que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico, o que tengan impacto en espacios naturales protegidos), el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, establece que no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la Administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización, un plan de despliegue o instalación de la



red pública de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Siempre que resulte posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado en párrafos anteriores, deberá tenerse en cuenta lo establecido por la Disposición final tercera de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, que modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.7 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, la administración responsable de la aprobación de los instrumentos de planificación urbanística debe tener en cuenta que en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, que ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, dichas actuaciones no requerirán ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

e) Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.

La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas han ido introduciendo la necesidad de establecer, como uno de los elementos integrantes de los planes de desarrollo territoriales, las grandes redes de telecomunicaciones; asimismo, los planes de ordenación municipal deben facilitar el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas que permiten el acceso de los ciudadanos, a los diferentes servicios proporcionados por estas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, modificado por el Real Decreto 123/2017.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: c/ Génova, n.º 6 – 28004 Madrid o en su página web: <http://www.aenor.es/>

Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 1: Canalizaciones subterráneas

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 4: Líneas aéreas

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 5: Instalación en fachada

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, con las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectarse con las infraestructuras que se desarrollen para facilitar el despliegue de las redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. En consecuencia, este aspecto debe ser tenido en cuenta cuando se acometan dichos proyectos de actuación urbanística.

f) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real



Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello sellado por la correspondiente Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación.

Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Asimismo conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

g) Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, las normas que se dicten por las correspondientes administraciones deberán ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la administración competente así como en la página web de dicha administración pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

NORMATIVA APLICABLE SOBRE TELECOMUNICACIONES:

- Ley 9/2014 de nueve de mayo, General de Telecomunicaciones

Sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios la normativa específica vigente es:

- Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

- Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

- Orden ITC/1644/2011 de 10 de junio.



TÍTULO 4. ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA.

CAPÍTULO 4.1. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

SECCIÓN 4.1.1. *CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.*

Artículo 4.1.1.1 Sobre las condiciones de parcela mínima.

En la Zona de Ordenación Urbanística CENTRO se admitirán las parcelas que incumplan alguna de las condiciones de parcela mínima, pero estén inscritas en el registro de la propiedad con anterioridad a la aprobación del Plan General.

Artículo 4.1.1.2 Modificación de la ordenación detallada de las subzonas

Los parámetros de las ordenanzas RES1, RES2, etc. se aplican a las diferentes subzonas. En caso de realizarse alguna modificación de la ordenación detallada de una subzona, se definirán nuevas ordenanzas asignándole una numeración correlativa diferente de las existentes, para no alterar la ordenación de otras subzonas.

Artículo 4.1.1.3 Compatibilidad de usos pormenorizados

En las determinaciones de carácter estructural se estableció la compatibilidad del uso global de cada ZOU con otros usos globales.

En la ordenación detallada, cada subzona tiene asignado un uso pormenorizado mayoritario, el cual se indica en la ficha, junto con los usos pormenorizados compatibles con el mismo.

SECCIÓN 4.1.2. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.
Artículo 4.1.2.1
Subzona RES1

SUBZONA		RES1 (EMC)			
Esta subzona nace de la que las Normas Subsidiarias anteriores definieron como "Residencial en Casco Antiguo (RC)". Se aplica a edificios de vivienda, unifamiliar o plurifamiliar, en Edificación en Manzana Compacta, en las parcelas que se indican en el Plano Correspondiente de Ordenación Detallada.					
CONDICIONES DE PARCELACIÓN					
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)		75			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)		4,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)		-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)		-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA		Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	-	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Libre	
A LINDEROS LATERALES (metros)	-	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Sin retranqueo	
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
OCUPACIÓN (%)	100	-	-	-	
EDIFICABILIDAD NETA (m² techo)	Conserva el valor admitido por el planeamiento anterior. Se define como la resultante de multiplicar el número máximo de plantas de esta ficha por la superficie de parcela contenida entre la alineación frontal y una paralela a ésta trazada a 25 metros hacia el interior de la parcela. No obstante, obtenido el valor de edificabilidad, no se establece un fondo máximo edificable para su materialización.				
EDIFICABILIDAD NETA (m³/m² suelo)			-		
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)			7,50		
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)			2 (PB+1)		
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)			11,00		
ALTURA DE LAS INSTALACIONES			2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.		
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN			Ver articulado		



SUBZONA		RES1 (EMC)
OTRAS CONDICIONES		
CONDICIONES ESTÉTICAS		
CUBIERTAS		Se admiten cubiertas planas e inclinadas.
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS		Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS		Libre
SEMISÓTANOS		Permitidos.
SÓTANOS		Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.
BAJOCUBIERTAS		No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas).
CUERPOS VOLADOS		Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).
USOS		
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar	
USOS COMPATIBLES	Residencial: - Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas	
	Terciario: - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.	
	Industrial: - Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.	
	Dotacional: - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.	
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.	
OBSERVACIONES		
Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.		

**Artículo 4.1.2.2**

Subzona RES2

SUBZONA		RES2 (EMC)			
subzona nace de la que las Normas Subsidiarias anteriores definieron como "Familiar Intensiva (RI)", excluyendo del ámbito de RI algunas manzanas completas o tramos de calles, que han encuadrado en otras subzonas que se definen más adelante. La subzona RES2 se aplica a edificios de vivienda principalmente unifamiliar pero también plurifamiliar, en Edificación en Manzana Compacta. Su ordenación es similar a la RES1 pero produce valores de ocupación y edificabilidad menores. Ámbito de aplicación en el Plano de Ordenación Detallada.					
CONDICIONES DE PARCELACIÓN					
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)		75			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)		4,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)		-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)		-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA		Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	-	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Libre	
A LINDEROS LATERALES (metros)	-	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Sin retranqueo	
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
OCUPACIÓN (%)	-	85	100	85	
EDIFICABILIDAD NETA (m² techo)	Conserva el valor admitido por el planeamiento anterior. Se define como la resultante de multiplicar el número máximo de plantas de esta ficha por la superficie de parcela contenida entre la alineación frontal y una paralela a ésta trazada a 20 metros hacia el interior de la parcela. No obstante, obtenido el valor de edificabilidad, no se establece un fondo máximo edificable para su materialización.				
EDIFICABILIDAD NETA (m³/m² suelo)			-		
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)			7,50		
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)			2 (PB+1)		
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)			11,00		
ALTURA DE LAS INSTALACIONES			2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.		
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN			Ver articulado		



SUBZONA		RES2 (EMC)
OTRAS CONDICIONES		
CONDICIONES ESTÉTICAS		
CUBIERTAS	Se admiten cubiertas planas e inclinadas.	
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre	
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre	
SEMISÓTANOS	Permitidos.	
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.	
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas).	
CUERPOS VOLADOS	Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).	
USOS		
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar	
USOS COMPATIBLES	Residencial: - Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas Terciario: - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Industrial: - Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.	
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.	
OBSERVACIONES		
Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.		

Artículo 4.1.2.3
Subzona RES3

SUBZONA		RES3 (EMC)			
Esta subzona nace de la que las Normas Subsidiarias anteriores definieron como "Familiar Intensiva (RI)", en unos frentes de fachada para los que se preveían tres plantas de altura. La subzona RES3 se aplica a edificios de vivienda principalmente unifamiliar pero también plurifamiliar, en Edificación en Manzana Compacta. Ámbito de aplicación en el Plano de Ordenación Detallada.					
CONDICIONES DE PARCELACIÓN					
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)		75			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)		4,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)		-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)		-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA		Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	-	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Libre	
		Sin retranqueo		Sin retranqueo	
A LINDEROS LATERALES (metros)	-	Sin retranqueo	Sin retranqueo	o	
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
OCUPACIÓN (%)	-	85	100	85	
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo)	Conserva el valor admitido por el planeamiento anterior. Se define como la resultante de multiplicar el número máximo de plantas de esta ficha por la superficie de parcela contenida entre la alineación frontal y una paralela a ésta trazada a 20 metros hacia el interior de la parcela. No obstante, obtenido el valor de edificabilidad, no se establece un fondo máximo edificable para su materialización.				
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)		-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)		10,50			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)		3 (PB+1)			
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)		14,00			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES		2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN		Ver articulado			
OTRAS CONDICIONES					
CONDICIONES ESTÉTICAS					
CUBIERTAS		Se admiten cubiertas planas e inclinadas.			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS		Libre			
PENDIENTE MÁXIMA DE		Libre			



SUBZONA		RES3 (EMC)
CUBIERTAS INCLINADAS		
SEMISÓTANOS		Permitidos.
SÓTANOS		Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.
BAJOCUBIERTAS		No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas).
CUERPOS VOLADOS		Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).
USOS		
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar	
USOS COMPATIBLES	Residencial: - Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas Terciario: - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Industrial: - Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.	
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.	
OBSERVACIONES		
Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.		

**Artículo 4.1.2.4****Subzona RES4**

SUBZONA		RES4 (EAA)			
Esta subzona nace de la que las Normas Subsidiarias anteriores definieron como "Familiar Intensiva (RI)", en unos frentes de fachada para los que se preveían tres plantas de altura con retranqueos a frente de fachada. La subzona RES4 se aplica a edificios de vivienda principalmente unifamiliar pero también plurifamiliar, en Edificación en Aislada Adosada. Ámbito de aplicación en el Plano de Ordenación Detallada.					
CONDICIONES DE PARCELACIÓN					
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)		75			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)		4,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)		-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)		-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA		Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS					
		GENERAL	PLANT A BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)		3,00 en los linderos a la calle de La Tizne			
A LINDEROS LATERALES (metros)		Sin retranqueo	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (metros)		Libre	-	-	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
		GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)		-	85	100	85
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo)	Conserva el valor admitido por el planeamiento anterior. Se define como la resultante de multiplicar el número máximo de plantas de esta ficha por la superficie de parcela contenida entre la alineación frontal (sin aplicar retranqueo) y una paralela a ésta trazada a 20 metros hacia el interior de la parcela. No obstante, obtenido el valor de edificabilidad, no se establece un fondo máximo edificable para su materialización.				
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)			-		
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)			10,50		
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)			3 (PB+2)		
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)			14,00		
ALTURA DE LAS INSTALACIONES			2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.		
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN			Ver articulado		
OTRAS CONDICIONES					
CONDICIONES ESTÉTICAS					
CUBIERTAS		Se admiten cubiertas planas e inclinadas.			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS		Libre			



SUBZONA		RES4 (EAA)
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS		Libre
SEMISÓTANOS		Permitidos.
SÓTANOS		Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.
BAJOCUBIERTAS		No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas).
CUERPOS VOLADOS		Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).
USOS		
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO		Residencial unifamiliar
USOS COMPATIBLES		Residencial: - Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas Terciario: - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Industrial: - Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS		Los restantes.
OBSERVACIONES		
Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.		

**Artículo 4.1.2.5**

Subzona RES5

SUBZONA		RES5 (EAA)			
Esta subzona nace de la que las Normas Subsidiarias anteriores definieron como "Residencial Unifamiliar Extensiva de Media Densidad (RUE)", en Edificación en Aislada Adosada. Ámbito de aplicación en el Plano de Ordenación Detallada.					
CONDICIONES DE PARCELACIÓN					
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)		100			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)		6,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)		-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)		-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA		Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	Mínimo 3,00	-	-	-	
A LINDEROS LATERALES (metros)	Sin retranqueo	-	-	-	
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
OCUPACIÓN (%)	-	50	100	50	
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	Conserva el valor admitido por el planeamiento anterior= 1,00				
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)			-		
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)			7,50		
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)			2 (PB+1)		
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)			11,00		
ALTURA DE LAS INSTALACIONES			2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.		
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN			Ver articulado		
OTRAS CONDICIONES					
CONDICIONES ESTÉTICAS					
CUBIERTAS		Se admiten cubiertas planas e inclinadas.			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS		Libre			
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS		Libre			
SEMISÓTANOS		Permitidos.			
SÓTANOS		Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.			
BAJOCUBIERTAS		No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas).			



SUBZONA		RES5 (EAA)
CUERPOS VOLADOS		Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).
USOS		
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar	
USOS COMPATIBLES	Residencial: - Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas Terciario: - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Industrial: - Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.	
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.	
OBSERVACIONES		
Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.		

**Artículo 4.1.2.6****Subzona RES6**

SUBZONA		RES6 (EMC)			
Esta subzona nace de la que las Normas Subsidiarias anteriores definieron como “Residencial Unifamiliar Extensiva de Media Densidad (RUE)”, en zonas que se han materializado en Edificación en Manzana Compacta. No obstante el aspecto que presentan como EMC, se constatan retranqueos parciales de fachada, que se admiten en la nueva ordenación, con dimensión libre.					
Ámbito de aplicación en el Plano de Ordenación Detallada.					
CONDICIONES DE PARCELACIÓN					
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)		100			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)		6,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)		-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)		-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA		Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	Se admiten retranqueos parciales	-	-	-	
A LINDEROS LATERALES (metros)	Sin retranqueo	-	-	-	
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
OCUPACIÓN (%)	-	50	100	50	
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	Conserva el valor admitido por el planeamiento anterior= 1,00				
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)			-		
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)			7,50		
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)			2 (PB+1)		
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)			11,00		
ALTURA DE LAS INSTALACIONES			2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.		
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN			Ver articulado		
OTRAS CONDICIONES					
CONDICIONES ESTÉTICAS					
CUBIERTAS		Se admiten cubiertas planas e inclinadas.			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS		Libre			
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS		Libre			
SEMISÓTANOS		Permitidos.			



SUBZONA		RES6 (EMC)
SÓTANOS		Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.
BAJOCUBIERTAS		No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas).
CUERPOS VOLADOS		Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).
USOS		
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO		Residencial unifamiliar
USOS COMPATIBLES		Residencial: - Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas Terciario: - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Industrial: - Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS		Los restantes.
OBSERVACIONES		
Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.		

**Artículo 4.1.2.7**

Subzona RES7

SUBZONA		RES7 (EMC)		
Esta subzona se aplica a zonas de nueva creación (en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable) para uso predominantemente unifamiliar a las que se asigna Edificación en Manzana Compacta para aportar una ordenación coherente y continuada con las calles vecinas ya edificadas. Su ordenación es similar a la RES1, y RES2, por ejemplo, pero los valores de ocupación y edificabilidad serán los de cada ficha de Unidad de Actuación Urbanizadora o Sector. Ámbito de aplicación en el Plano de Ordenación Detallada.				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)	100			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)	6,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)	-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)	6,00			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	-			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	-	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Libre
A LINDEROS LATERALES (metros)	Sin retranqueo en la crujía delantera			
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo)	Ver ficha de Unidad de Actuación Urbanizadora o Sector.			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	7,50			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	2 (PB+1)			
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	11,00			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Ver articulado			
OTRAS CONDICIONES				
CONDICIONES ESTÉTICAS				
CUBIERTAS	Se admiten cubiertas planas e inclinadas.			
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre			



SUBZONA		RES7 (EMC)
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS		Libre
SEMISÓTANOS		Permitidos.
SÓTANOS		Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.
BAJOCUBIERTAS		No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas).
CUERPOS VOLADOS		Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).
USOS		
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO		Residencial unifamiliar
USOS COMPATIBLES		Residencial: - Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas Terciario: - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Industrial: - Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS		Los restantes.
OBSERVACIONES		
Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.		

**Artículo 4.1.2.8**

Subzona RES8

SUBZONA		RES8 (EAA)			
Esta subzona se aplica a zonas de nueva creación (en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable) para uso predominantemente unifamiliar a las que se asigna Edificación Aislada Adosada para aportar una ordenación coherente y continuada con las calles vecinas ya edificadas. Su ordenación es similar a la RES2, por ejemplo, pero los valores de ocupación y edificabilidad serán los de cada ficha de Unidad de Actuación Urbanizadora o Sector. Ámbito de aplicación en el Plano de Ordenación Detallada.					
CONDICIONES DE PARCELACIÓN					
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)		100			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)		6,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)		-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)		6,00			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA		-			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	3,00		Libre		
A LINDEROS LATERALES (metros)	Sin retranqueo en la crujía delantera				
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
OCUPACIÓN (%)	100	-	-	-	
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo)					
Ver ficha de Unidad de Actuación Urbanizadora o Sector.					
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)			-		
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)			7,50		
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)			2 (PB+1)		
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)			11,00		
ALTURA DE LAS INSTALACIONES			2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.		
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN			Ver articulado		
OTRAS CONDICIONES					
CONDICIONES ESTÉTICAS					
CUBIERTAS		Se admiten cubiertas planas e inclinadas.			



SUBZONA		RES8 (EAA)
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS		Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS		Libre
SEMISÓTANOS		Permitidos.
SÓTANOS		Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.
BAJOCUBIERTAS		No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas).
CUERPOS VOLADOS		Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).
USOS		
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO		Residencial unifamiliar
USOS COMPATIBLES		Residencial: - Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas Terciario: - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Industrial: - Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS		Los restantes.
OBSERVACIONES		
Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.		

**Artículo 4.1.2.9**

Subzona RES9

SUBZONA**RES9 (EMC)**

Esta subzona nace de la que las Normas Subsidiarias anteriores definieron como "Familiar Intensiva (RI)", dentro de las UE-01 y UE-10.

Como ha quedado indicado en la parte justificativa y en las fichas de los Grupos 03-A y 03-B, el Plan General se limita a remitir al Programa de Ejecución de cada una de ellas.

No obstante, se indican aquí los parámetros de dicha ordenanza para cumplir con la regla 2 de la Disposición adicional tercera de LSOTEX-01, por la que se debe tener la ordenación detallada completa de todo el suelo urbano y urbanizable. (Del mismo modo se ha procedido en el plano de ordenación detallada)

En caso de duda, remitimos al Programa de Ejecución y, por él, a las antiguas Normas Subsidiarias.

A continuación, reflejamos copia fotográfica del articulado de las Normas Subsidiarias:

Epígrafe 2: (RI). Familiar Intensiva.**Art.5.97 Definición.**

1. Edificación de viviendas familiares, adosadas por los linderos con otras parcelas.

Art.5.98 Alineaciones y Rasantes.

1. Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores y de fachada, en su caso, son obligatorias. No obstante, en aquellas manzanas no edificadas, mediante ED o acuerdo previo de todos los propietarios del frente de calle o manzana, formalizado ante el Ayuntamiento, podrán fijarse retranqueos frente a la alineación exterior, que a partir de ese momento serán obligatorios para todo el frente de calle o manzana correspondiente.

2. Podrán autorizarse en planta baja de edificaciones de dos o mas plantas, retranqueos respecto de linderos cuando se trate de dejar huecos para entrada de vehículos, si bien en estos huecos deberá respetarse la alineación exterior fijada para la manzana.

Art 5.99 Parcela Mínima.

1. Será de 120m², salvo en los casos de parcelas recogidas en el plano catastral vigente a la aprobación de las NNSS, en cuyo caso se aceptará una parcela mínima de inferiores dimensiones siempre que en ella pueda desarrollarse una vivienda mínima según las condiciones fijadas por estas NNSS.



SUBZONA

RES9 (EMC)

2. En los casos en que se promuevan un mínimo de 5 viviendas acogidas a la reglamentación existente en el momento para Viviendas de Protección Oficial (VPO) vigente en cada momento, la parcela mínima será de 75m². La misma parcela regirá en los casos de Viviendas Sociales de Promoción Pública, no siendo en este caso necesario la promoción de un nº mínimo de viviendas.

3. Aquellas parcelas que resulten no edificables y no sea posible incluirlas en reparcelación obligatoria con fincas linderas en un plazo medio/largo podrán edificarse siempre que sea para usos no residenciales.

Art.5.100 Frente Mínimo.

1. Será de 8m. En parcelas con superficie menor a la parcela mínima pero admitidas según el apartado 1 del art. anterior, el frente mínimo será de 5m.

2. En los casos recogidos en el apartado 2 del art. anterior el frente mínimo será de 6m.

Art.5.101 Frente Máximo.

1. 15 metros, salvo en los casos de viviendas en esquina en los que podrá aumentarse a 20m. No se fija frente máximo para las parcelas resultantes en el desarrollo de las UE-1 y UE-2

Art.5.102 Fondo Máximo Edificable.

1. Será de 20 metros.

Art.5.103 Superficie de Ocupación Máxima.

1. Será del 85% de la superficie de la parcela.

Art.5.104 Alturas.

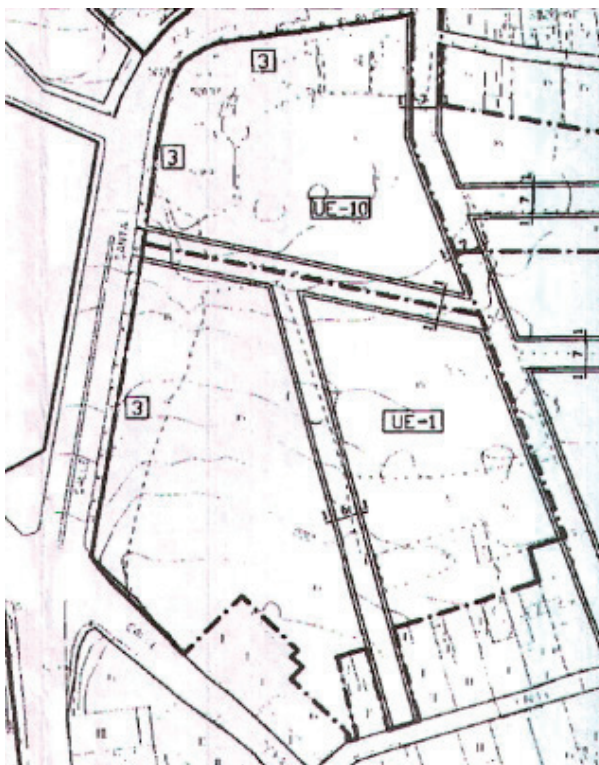
1. La máxima altura será de dos plantas (baja+una), salvo en los frentes de manzana señalados en planos en que se permiten tres plantas. En el caso de edificarse dos plantas, se permitirá la existencia de doblados no habitables por encima de esta altura máxima.

Art.5.105 Usos de la Edificación.

1. **Aparcamiento-cochera.**- Permitido el grupo I y III, prohibidos todos los demás.
2. **Vivienda.**- Permitido el grupo II. Prohibido el grupo I.
3. **Industria.**- Permitido el grupo I.
4. **Comercio.**- Permitidos los grupos I y III.
5. **Oficinas .**- Permitido el grupo II.
6. **Hostelerías y Hoteles.**- Permitido en todas las categorías.
7. **Cultural, espectáculos y salas de reunión.**- Únicamente en edificio exclusivo.
8. **Educativo.**- Únicamente en edificio exclusivo.
9. **Religioso.**- Únicamente en edificio exclusivo.
10. **Sanitario.**- Permitido el grupo I en edificio exclusivo. El grupo II en planta baja, se podrá permitir en otras plantas sólo si la consulta se encuentra aneja a la vivienda de su titular.
11. **Deportivo.**- Prohibido en todas sus categorías.
12. **Agropecuaria.**- Permitido el grupo I, con debidas medidas de higiene y sanitarias. Prohibidos los demás grupos.

SUBZONA**RES9 (EMC)**

Para el cálculo de alturas permitidas, aportamos fragmento del Plano refundido vigente de las Normas Subsidiarias, leyenda y carátula, para su correcta identificación:

**LEYENDA****ALINEACIONES UNIDADES DE EJECUCION Y ALTURAS**

3	Nº de plantas en frente de manzana
-----	Limite de suelo urbano
- . - . - .	Delimitacion de Unidades de Ejecucion
—————	Nuevas alineaciones
.....	Alineacion oficial de edificación (Retranqueo obligatorio 3 m.)

MODIFICACION PUNTUAL 1/2011**REVISION DE LAS NN.SS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
FUENLABRADA DE LOS MONTES****PLANO Nº 3: ALINEACIONES Y ALTURAS DE EDIFICACION E: 1/1000****OGUVAI**
Oficina de Gestión Urbanística,
Vivienda, Arquitectura y TerritorioFecha: **24 NOV 2011**
Elaborado por: **Oficina de Gestión Urbanística y Territorio**
Revisado por: **Oficina de Gestión Urbanística y Territorio**
Aprobado por: **Oficina de Gestión Urbanística y Territorio**

Febrero 2012

23 FEB 2012



SUBZONA		RES9 (EMC)			
Los campos que se dejan en blanco en la presente tabla se consideran remitidos al Programa de Ejecución y por él a las Normas Subsidiarias (en caso contrario, nos veríamos obligados a reproducir un excesivo número de artículos de dichas NNSS). Los campos que sí se han rellenado se entiende que o bien no se habían definido completamente en las NNSS y/o se consideran compatibles con la ordenación allí establecida.					
CONDICIONES DE PARCELACIÓN					
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)					
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)					
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)					
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)					
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA					
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)					
A LINDEROS LATERALES (metros)					
A LINDERO POSTERIOR (metros)					
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
OCUPACIÓN (%)					
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo)	Conserva el valor admitido por el planeamiento anterior (las NNSS): Se define como la resultante de multiplicar el número máximo de plantas de esta ficha por la superficie de parcela contenida entre la alineación frontal y una paralela a ésta trazada a 20 metros hacia el interior de la parcela, además de las condiciones de ocupación del 85% de parcela que establecían esas NNSS.				
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)					
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)					
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)					
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)					
ALTURA DE LAS INSTALACIONES		2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.			



SUBZONA	RES9 (EMC)
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Ver articulado
OTRAS CONDICIONES	
CONDICIONES ESTÉTICAS	
CUBIERTAS	Se admiten cubiertas planas e inclinadas.
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	
CUERPOS VOLADOS	
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar
USOS COMPATIBLES	
USOS PROHIBIDOS	
OBSERVACIONES	
Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.	

**Artículo 4.1.2.10** Subzona DOTPUB1

SUBZONA		DOTPUB1			
Esta subzona se aplica a edificios dotacionales de uso público en la zona de mayor antigüedad de la población con Edificación Tipológica Específica. Precisaré redacción de Estudio de Detalle (Artículo 73 LSOTEX/2001) la construcción de nuevos edificios y la modificación, para los existentes, de alineaciones, rasantes o volúmenes. La edificabilidad será la indicada en la presente ficha. Pese a que las dotaciones públicas no agotan aprovechamiento lucrativo, un eventual incremento de la edificabilidad precisará Modificación del Plan General. Ámbito de aplicación en el Plano de Ordenación Detallada.					
CONDICIONES DE PARCELACIÓN					
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)		100			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)		6,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)		-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)		-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA		Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	-	Sin retranqueo	Libre	Libre	
A LINDEROS LATERALES (metros)	Sin retranqueo en la crujía delantera				
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
OCUPACIÓN (%)	100	-	-	-	
EDIFICABILIDAD NETA (m² techo)	2				



SUBZONA	DOTPUB1
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	7,50
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	2 (PB+1)
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	11,00
ALTURA DE LAS INSTALACIONES CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras. Ver articulado
OTRAS CONDICIONES	
CONDICIONES ESTÉTICAS	
CUBIERTAS	Se admiten cubiertas planas e inclinadas.
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas).
CUERPOS VOLADOS	Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Dotacional equipamiento y comunicaciones.
USOS COMPATIBLES	Dotacional: - Zonas Verdes. Destino: Público.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	
Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.	

**Artículo 4.1.2.11** Subzona DOTPUB2

SUBZONA		DOTPUB2			
Esta subzona se aplica a edificios dotacionales de uso público con Edificación Tipológica Específica zonas de mediana antigüedad y nuevos desarrollos urbanísticos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable. Precisará redacción de Estudio de Detalle (Artículo 73 LSOTEX/2001) la construcción de nuevos edificios y la modificación, para los existentes, de alineaciones, rasantes o volúmenes. La edificabilidad será la indicada en la presente ficha. Pese a que las dotaciones públicas no agotan aprovechamiento lucrativo, un eventual incremento de la edificabilidad precisará Modificación del Plan General. Ámbito de aplicación en el Plano de Ordenación Detallada.					
CONDICIONES DE PARCELACIÓN					
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)		100			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)		6,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)		-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)		-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA		Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	Libre	-	-	-	
A LINDEROS LATERALES (metros)	Libre	-	-	-	
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
OCUPACIÓN (%)	100	-	-	-	
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo)	2,00				
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)		-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)		7,50			



SUBZONA		DOTPUB2	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)		2 (PB+1)	
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)		11,00	
ALTURA DE LAS INSTALACIONES		2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.	
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN		Ver articulado	
OTRAS CONDICIONES			
CONDICIONES ESTÉTICAS			
CUBIERTAS		Se admiten cubiertas planas e inclinadas.	
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS		Libre	
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS		Libre	
SEMISÓTANOS		Permitidos.	
SÓTANOS		Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.	
BAJOCUBIERTAS		No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas).	
CUERPOS VOLADOS		Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).	
USOS			
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO		Dotacional equipamiento y comunicaciones.	
USOS COMPATIBLES		Dotacional: - Zonas Verdes. Destino: Público.	
USOS PROHIBIDOS		Los restantes.	
OBSERVACIONES			
Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.			

**Artículo 4.1.2.12** Subzona DOTPRIV1

SUBZONA		DOTPRIV1			
Esta subzona se aplica a edificios dotacionales privados en Edificación Tipológica Específica. Precisará redacción de Estudio de Detalle (Artículo 73 LSOTEX/2001) la construcción de nuevos edificios y la modificación, para los existentes, de alineaciones, rasantes o volúmenes. Ámbito de aplicación en el Plano de Ordenación Detallada.					
CONDICIONES DE PARCELACIÓN					
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)		100,00			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)		6,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)		-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)		-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA		Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	-	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Libre	
A LINDEROS LATERALES (metros)	Sin retranqueo en la crujía delantera				
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
OCUPACIÓN (%)	100	-	-	-	
EDIFICABILIDAD NETA (m² techo)	2,00				
EDIFICABILIDAD NETA (m³/m² suelo)			-		
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)			7,50		
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)			2 (PB+1)		
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)			11,00		
ALTURA DE LAS INSTALACIONES			2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.		



SUBZONA	DOTPRIV1
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Ver articulado.
OTRAS CONDICIONES	
CONDICIONES ESTÉTICAS	
CUBIERTAS	Se admiten cubiertas planas e inclinadas.
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas).
CUERPOS VOLADOS	Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Dotacional equipamiento y comunicaciones.
USOS COMPATIBLES	Dotacional: - Zonas Verdes. Destino: Público.
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	
Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.	

**Artículo 4.1.2.13** Subzona IND1

SUBZONA		IND1			
Esta subzona nace de las que las Normas Subsidiarias anteriores definieron como "Industria Pequeña (IP)", y otras pertenecientes a "Almacenaje agro-ganadero", que se pueden unificar en una de uso industrial. Ámbito de aplicación en el Plano de Ordenación Detallada.					
CONDICIONES DE PARCELACIÓN					
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)		200			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)		6,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)		-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)		-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA		Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	Sin retranqueo	-	-	-	
A LINDEROS LATERALES (metros)	Sin retranqueo	-	-	-	
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
OCUPACIÓN (%)	100	-	-	-	
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	Conserva el valor admitido por el planeamiento anterior= 1,00				
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)		-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)		7,50			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)		1 (PB)			
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)		8,50			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES		2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN		Ver articulado			



SUBZONA		IND1
OTRAS CONDICIONES		
CONDICIONES ESTÉTICAS		
CUBIERTAS	Se admiten cubiertas planas e inclinadas.	
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre	
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre	
SEMISÓTANOS	Permitidos.	
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.	
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas).	
CUERPOS VOLADOS	Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).	
USOS		
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar	
USOS COMPATIBLES	Terciario: - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.	
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.	
OBSERVACIONES		
Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.		

**Artículo 4.1.2.14** Subzona IND2

SUBZONA		IND2			
Esta subzona nace de las que las Normas Subsidiarias anteriores definieron como "Industria Media (IM)". Ámbito de aplicación en el Plano de Ordenación Detallada.					
CONDICIONES DE PARCELACIÓN					
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)		400			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)		12,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)		-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)		-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA		Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	Sin retranqueo	-	-	-	
A LINDEROS LATERALES (metros)	Sin retranqueo	-	-	-	
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
OCUPACIÓN (%)	100	-	-	-	
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	Conserva el valor admitido por el planeamiento anterior= 1,00				
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)		-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)		7,50			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)		1 (PB)			
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)		9,50			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES		2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN		Ver articulado			
OTRAS CONDICIONES					
CONDICIONES ESTÉTICAS					
CUBIERTAS		Se admiten cubiertas planas e inclinadas.			



SUBZONA		IND2
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS		Libre
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS		Libre
SEMISÓTANOS		Permitidos.
SÓTANOS		Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.
BAJOCUBIERTAS		No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas).
CUERPOS VOLADOS		Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).
USOS		
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO		Residencial unifamiliar
USOS COMPATIBLES		Terciario: - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.
USOS PROHIBIDOS		Los restantes.
OBSERVACIONES		
Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.		

**Artículo 4.1.2.15** Subzona IND3

SUBZONA		IND3			
Esta subzona se define para ordenar los solares resultantes en los sectores /unidades de actuación urbanizadora que se definan para uso industrial. Ámbito de aplicación en el Plano de Ordenación Detallada.					
CONDICIONES DE PARCELACIÓN					
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)		200			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)		10,00			
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)		-			
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)		-			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA		Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	Sin retranqueo	-	-	-	
A LINDEROS LATERALES (metros)	Sin retranqueo	-	-	-	
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
OCUPACIÓN (%)	100	-	-	-	
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	Ver ficha de sector/unidad de actuación urbanizadora.				
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)		-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)		7,50			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)		2 (PB+1)			
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)		9,50			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES		2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN		Ver articulado			



SUBZONA		IND3
OTRAS CONDICIONES		
CONDICIONES ESTÉTICAS		
CUBIERTAS	Se admiten cubiertas planas e inclinadas.	
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre	
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	Libre	
SEMISÓTANOS	Permitidos.	
SÓTANOS	Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros.	
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas).	
CUERPOS VOLADOS	Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos).	
USOS		
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar	
USOS COMPATIBLES	Terciario: - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.	
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.	
OBSERVACIONES		
Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.		

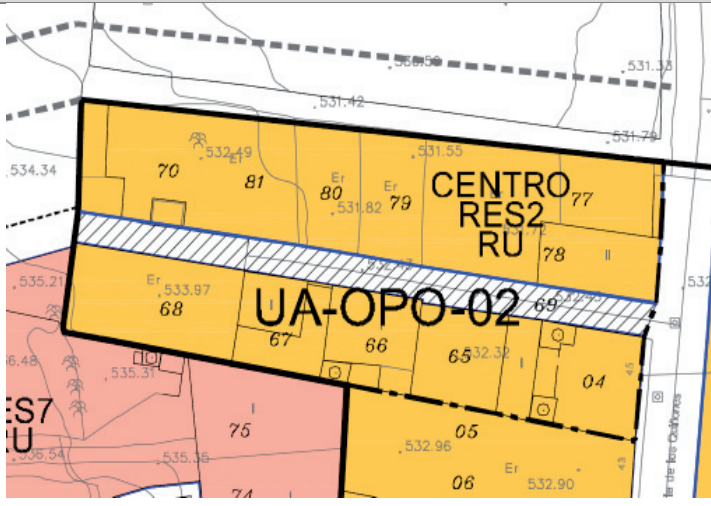
CAPÍTULO 4.2. GESTIÓN.

SECCIÓN 4.2.1. GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO

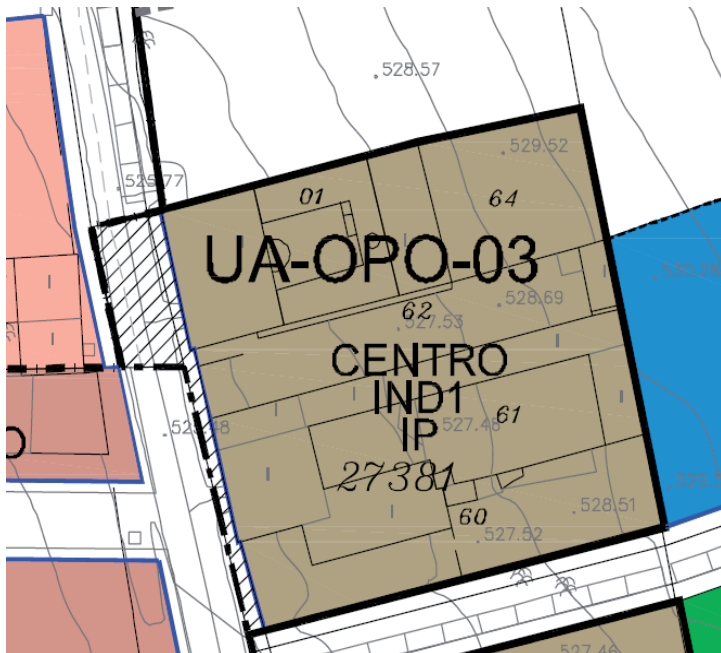
Artículo 4.2.1.1 Fichas de Unidades de Actuación por Obra Pública Ordinaria

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
UNIDAD DE ACTUACION POR OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-01
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	2.489,78	
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO AFECTADO POR LAS OBRAS PÚBLICAS	631,05	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL		OBRAS PROPUESTAS
		- Pavimentación del viario. PROPUESTO
		- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO COMPLETAR.
		- Red de electricidad. EXISTE.
		- Alumbrado público. PROPUESTO
		- Red de saneamiento. PROPUESTO
		CESIONES
		- No se establecen cesiones de viario ni de aprovechamiento lucrativo.



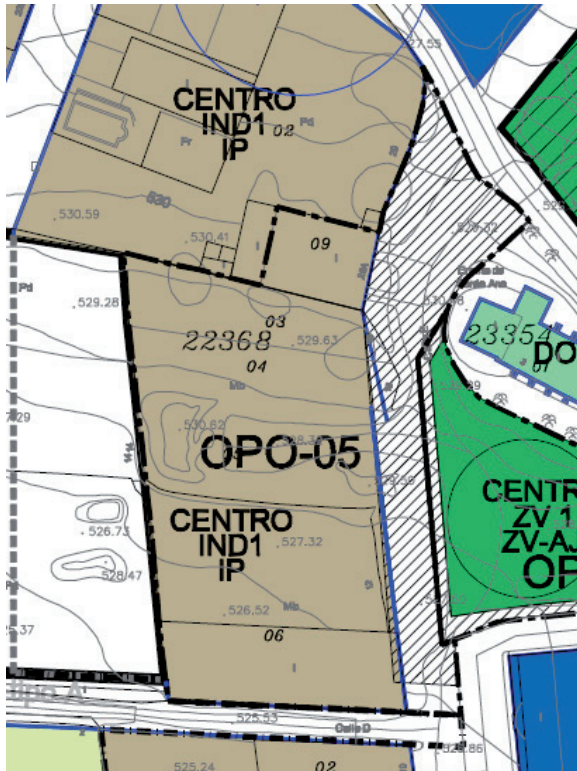
FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
UNIDAD DE ACTUACION POR OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-02
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	3.999,67	
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO AFECTADO POR LAS OBRAS PÚBLICAS	529,41	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
OPO-02		
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL		OBRAS PROPUESTAS
		- Pavimentación del viario. PROPUESTO
		- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO
		- Red de electricidad. EXISTE.
		- Alumbrado público. PROPUESTO
		- Red de saneamiento. PROPUESTO
		CESIONES
		- Materializar la cesión de la calle a que dan acceso las parcelas. PROPUESTO
		- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO



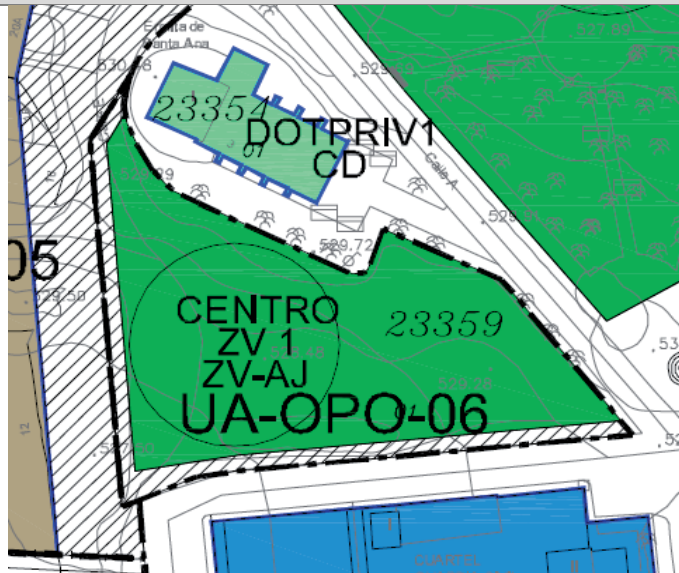
FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
UNIDAD DE ACTUACION POR OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-03
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	3.328,36	
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO AFECTADO POR LAS OBRAS PÚBLICAS	245,17	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL		OBRAS PROPUESTAS
		- Pavimentación del viario. PROPUESTO COMPLETAR
		- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO COMPLETAR Y CONECTAR
		- Red de electricidad. EXISTE.
		- Alumbrado público. EXISTE. COMPLETAR
		- Red de saneamiento. COMPLETAR Y CONECTAR
		CESIONES
		- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
UNIDAD DE ACTUACION POR OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-04
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	3.427,61	
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO AFECTADO POR LAS OBRAS PÚBLICAS	661,77	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL		OBRAS PROPUESTAS

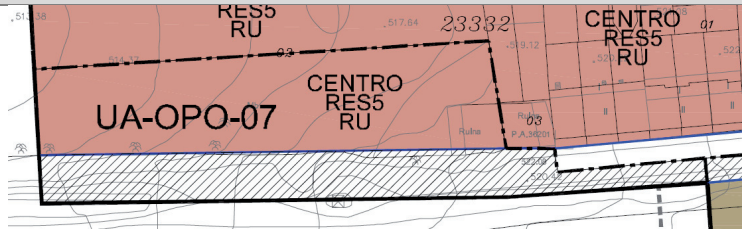


FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
UNIDAD DE ACTUACION POR OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-05
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	5.346,61	
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO AFECTADO POR LAS OBRAS PÚBLICAS	1423,89	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL		OBRAS PROPUESTAS
		- Pavimentación del viario. PROPUESTO
		- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO
		- Red de electricidad. EXISTE.
		- Alumbrado público. PROPUESTO
		- Red de saneamiento. PROPUESTO
		CESIONES
		- Cesión de terrenos hasta alineaciones. SI Y EVENTUAL COMPRA HASTA ALINEACIONES.
		- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO
		Nota: (Se adecuó una alineación porque existía una edificación conforme a las alineaciones de las NNSS que no se había tenido en cuenta en el Plan General)

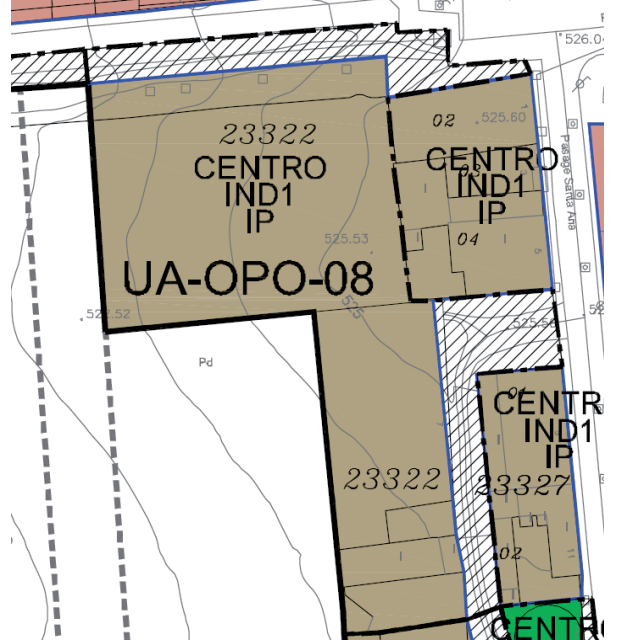


FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
UNIDAD DE ACTUACION POR OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-06
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	2.267,89	
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO AFECTADO POR LAS OBRAS PÚBLICAS	307,88	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL		OBRAS PROPUESTAS
		- Pavimentación del viario. PROPUESTO ACERADO
		- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO
		- Red de electricidad. EXISTE.
		- Alumbrado público. PROPUESTO COMPLETAR.
		- Red de saneamiento. PROPUESTO
		CESIONES
		- Cesión de terrenos hasta alineaciones. YA ES PÚBLICO
		- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO

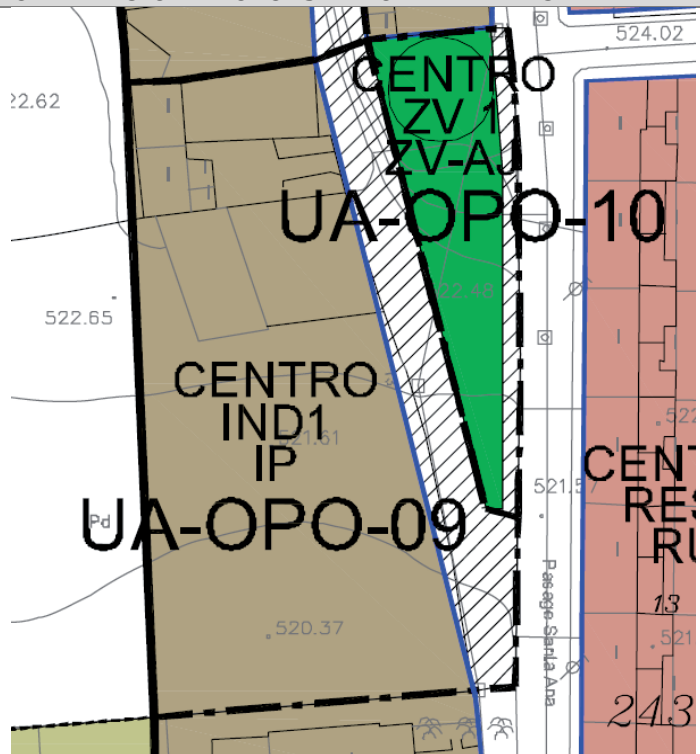


FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
UNIDAD DE ACTUACION POR OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-07
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	4.423,84	
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO AFECTADO POR LAS OBRAS PÚBLICAS	1716,49	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL		OBRAS PROPUESTAS
		- Pavimentación del viario. PROPUESTO
		- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO
		- Red de electricidad. EXISTE.
		- Alumbrado público. PROPUESTO
		- Red de saneamiento. PROPUESTO
		CESIONES
		- Cesión de terrenos hasta alineaciones. PROPUESTO
		- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO

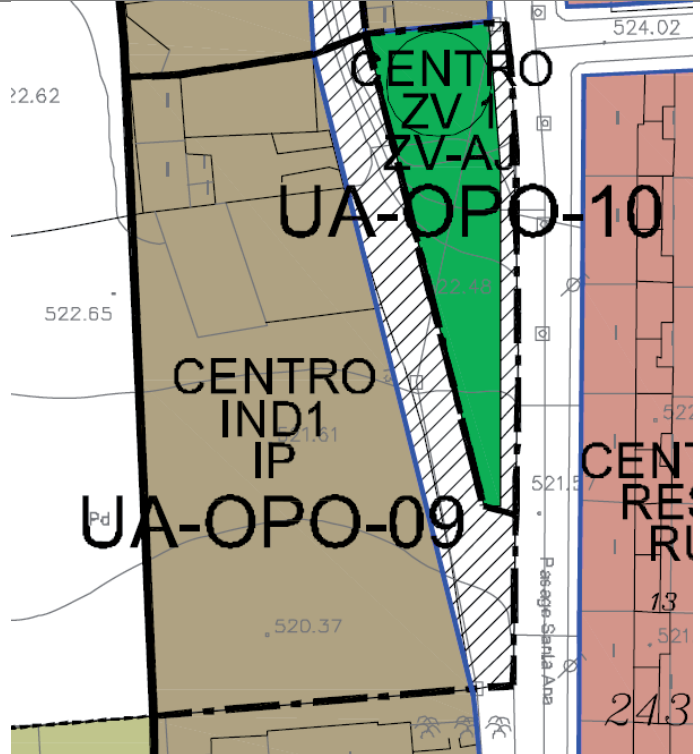


FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-08
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	4.575,18	
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO AFECTADO POR LAS OBRAS PÚBLICAS	1035,14	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL		OBRAS PROPUESTAS
		- Pavimentación del viario. PROPUESTO. COMPLETAR CALZADAS Y ACERADOS.
		- Red de abastecimiento de agua potable. EXISTE
		- Red de electricidad. EXISTE.
		- Alumbrado público. COMPLETAR.
		- Red de saneamiento. EXISTE
		CESIONES
		- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO
		- Cesión de viarios hasta nuevas alineaciones. PROPUESTO. Parte de la cesión se compensará con el avance en la alineación en el lado norte.

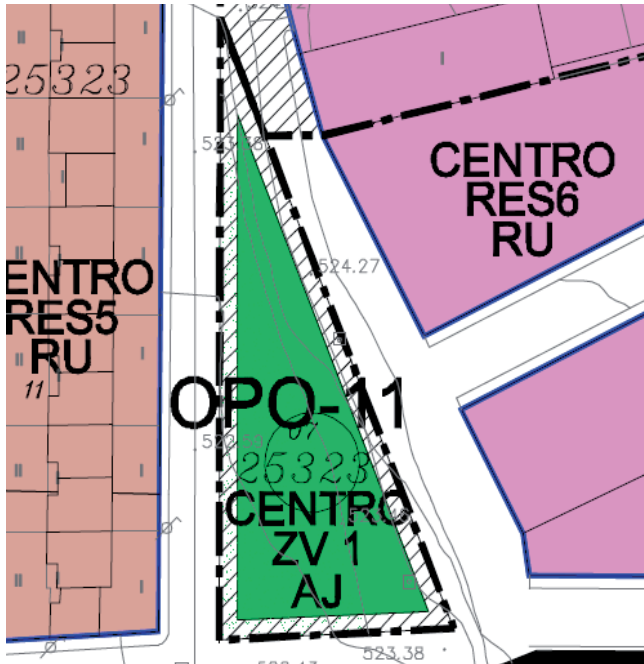


FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-09
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	2.639,20	
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO AFECTADO POR LAS OBRAS PÚBLICAS	500,07	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL		OBRAS PROPUESTAS
		- Pavimentación del viario. PROPUESTO. COMPLETAR CALZADAS Y ACERADOS.
		- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO
		- Red de electricidad. EXISTE.
		- Alumbrado público. COMPLETAR.
		- Red de saneamiento. EXISTE
		CESIONES
		- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO
		- Cesión de viarios hasta nuevas alineaciones. SI

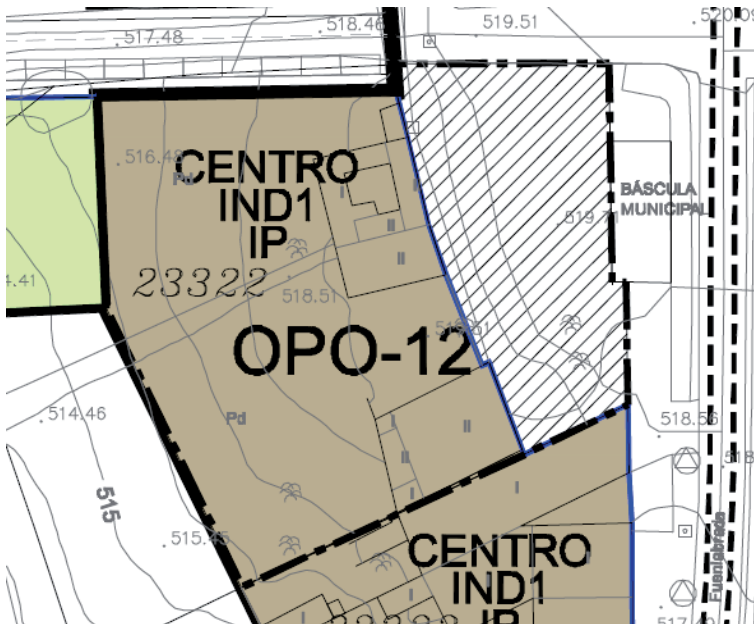


FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-10
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	577,03	
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO AFECTADO POR LAS OBRAS PÚBLICAS	106,03	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL		OBRAS PROPUESTAS
		- Pavimentación del viario. PROPUESTO. COMPLETAR CALZADAS Y ACERADOS.
		- Red de abastecimiento de agua potable. EXISTE
		- Red de electricidad. EXISTE.
		- Alumbrado público. COMPLETAR.
		- Red de saneamiento. EXISTE
		CESIONES
		- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO
		- Cesión de viarios hasta nuevas alineaciones. SI

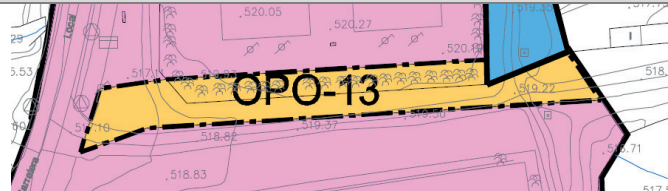


FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-11
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	1.103,44	
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO AFECTADO POR LAS OBRAS PÚBLICAS	373,82	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL		OBRAS PROPUESTAS
		- Pavimentación del viario. PROPUESTO. COMPLETAR CALZADAS Y ACERADOS.
		- Red de abastecimiento de agua potable. EXISTE, pero falta completar.
		- Red de electricidad. EXISTE.
		- Alumbrado público. COMPLETAR.
		- Red de saneamiento. EXISTE, completar
		CESIONES
		- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO
		- Cesión de viarios hasta nuevas alineaciones. SI.

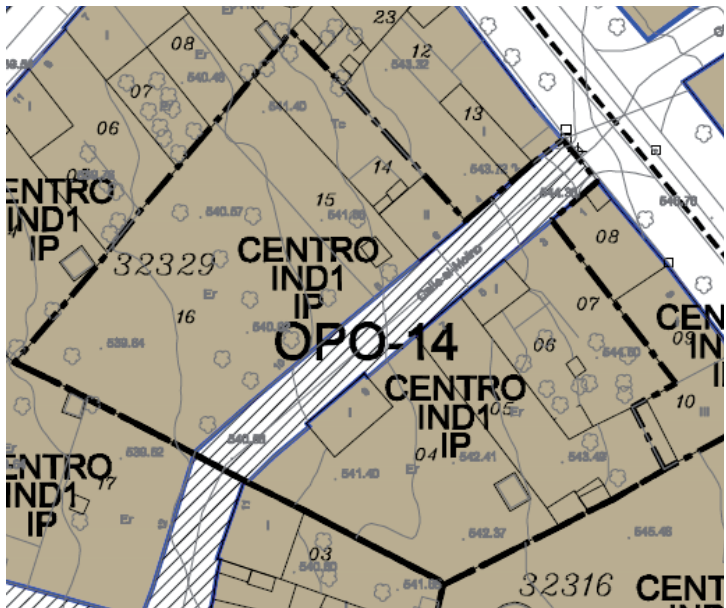


FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-12
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	3.328,20	
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO AFECTADO POR LAS OBRAS PÚBLICAS	1026,27	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL		OBRAS PROPUESTAS
		- Pavimentación del viario. PROPUESTO
		- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO
		- Red de electricidad. EXISTE.
		- Alumbrado público. EXISTE
		- Red de saneamiento. PROPUESTO
		CESIONES
		- Cesión de terrenos hasta alineaciones. SI
		- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO

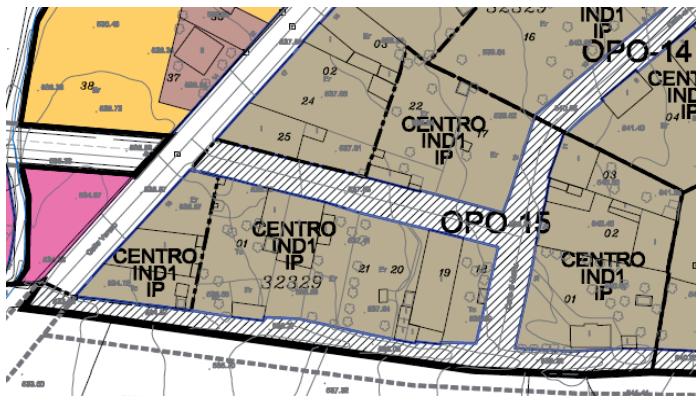


FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-13
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	945,51	
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO AFECTADO POR LAS OBRAS PÚBLICAS	945,51	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL		OBRAS PROPUESTAS
 Se propone completar la urbanización de este viario existente con el objeto, además, de facilitar la futura conexión con el crecimiento urbano previsto después.		- Pavimentación del viario. PROPUESTO
		- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO . Deberá contar con dimensiones suficientes para conectar y dar acometida en un futuro a los sectores que están detrás.
		- Red de electricidad. EXISTE .
		- Alumbrado público. EXISTE
		- Red de saneamiento. PROPUESTO
		CESIONES
		- Cesión de terrenos hasta alineaciones. NO, ES PÚBLICO .
		- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO

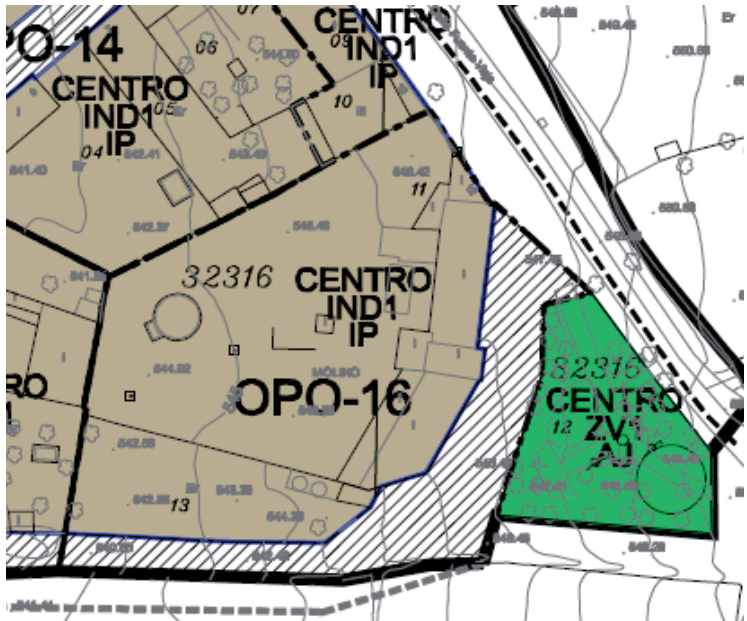


FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-14
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	5.368,97	
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO AFECTADO POR LAS OBRAS PÚBLICAS	711,35	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL		OBRAS PROPUESTAS
		- Pavimentación del viario. PROPUESTO
		- Red de abastecimiento de agua potable. EXISTE
		- Red de electricidad. EXISTE.
		- Alumbrado público. PROPUESTO
		- Red de saneamiento. EXISTE
		CESIONES
		- Cesión de terrenos hasta alineaciones. NO
		- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO

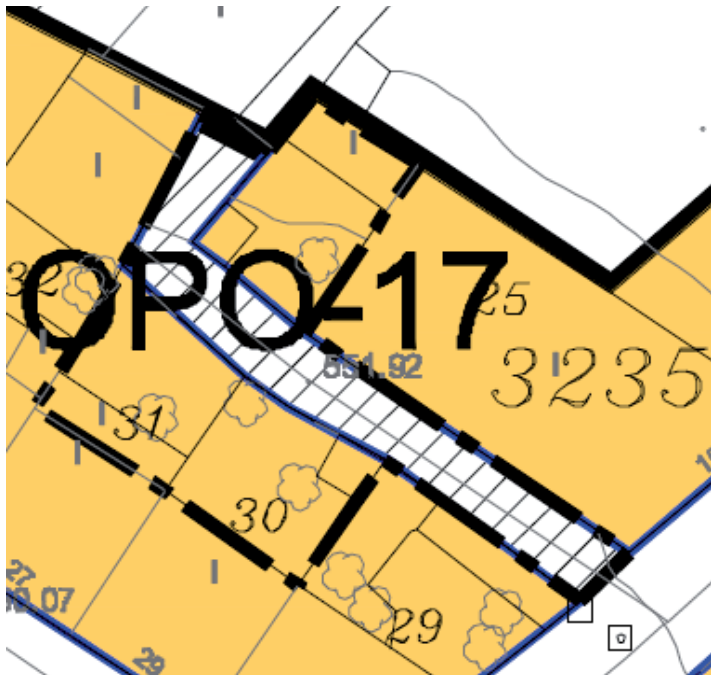


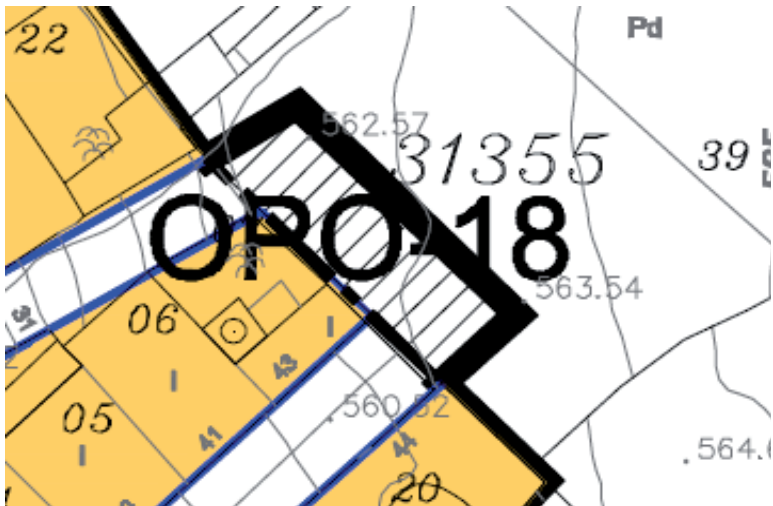
FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-15
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	8.720,77	
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO AFECTADO POR LAS OBRAS PÚBLICAS	2610,11	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL		OBRAS PROPUESTAS
		- Pavimentación del viario. PROPUESTO
		- Red de abastecimiento de agua potable. COMPLETAR
		- Red de electricidad. EXISTE.
		- Alumbrado público. COMPLETAR
		- Red de saneamiento. EXISTE.
		CESIONES
		- Cesión de terrenos hasta alineaciones. SI
		- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO



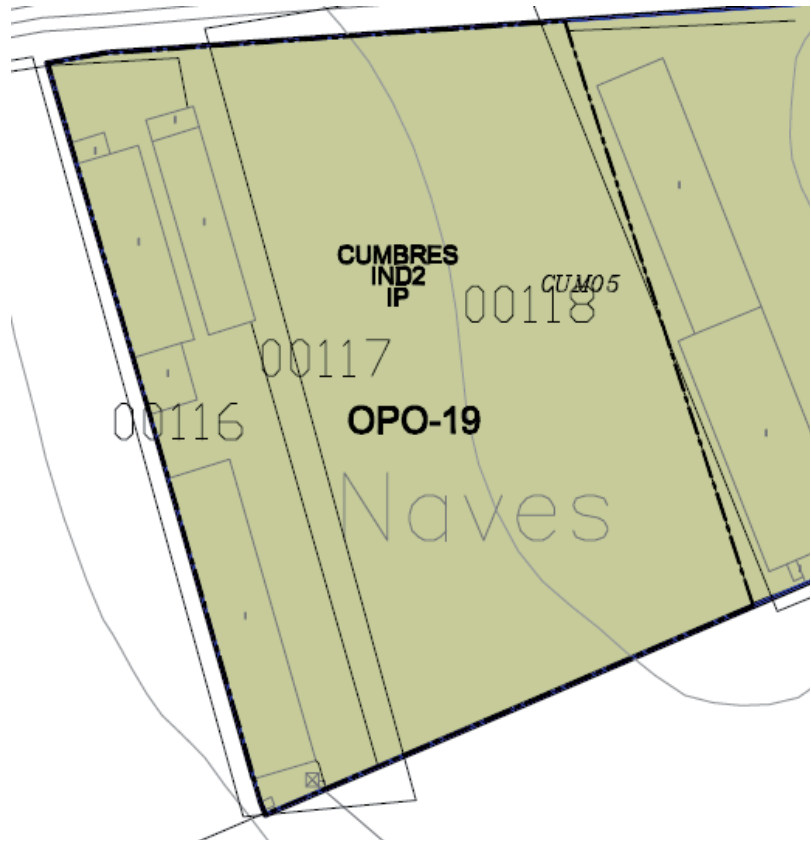
FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-16
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	5.006,19	
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO AFECTADO POR LAS OBRAS PÚBLICAS	1203,84	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL		OBRAS PROPUESTAS
		- Pavimentación del viario. PROPUESTO
		- Red de abastecimiento de agua potable. COMPLETAR.
		- Red de electricidad. EXISTE.
		- Alumbrado público. COMPLETAR
		- Red de saneamiento. PROPUESTO
		CESIONES
		- Cesión de terrenos hasta alineaciones. SI
		- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO



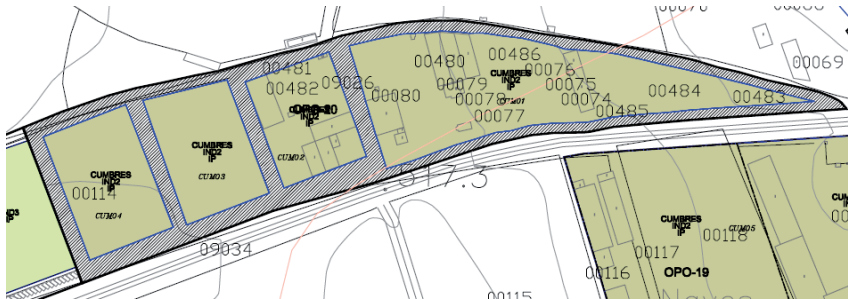
FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-17
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	456,69	
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO AFECTADO POR LAS OBRAS PÚBLICAS	173,46	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL		OBRAS PROPUESTAS
		- Pavimentación del viario. PROPUESTO
		- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO
		- Red de electricidad. EXISTE.
		- Alumbrado público. PROPUESTO
		- Red de saneamiento. PROPUESTO
		CESIONES
		- Cesión de terrenos hasta alineaciones. SI
		- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-18
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	168,88	
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO AFECTADO POR LAS OBRAS PÚBLICAS	168,87	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL		OBRAS PROPUESTAS
		- Pavimentación del viario. PROPUESTO
		- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO
		- Red de electricidad. PROPUESTO
		- Alumbrado público. PROPUESTO
		- Red de saneamiento. PROPUESTO
Esta unidad de actuación tiene como finalidad dar salida al fondo de saco de dos calles bastante largas y pobladas adquiriendo un trozo de terreno no urbanizable para su transformación en viario, a cargo de fondos públicos.		CESIONES
		- Cesión de terrenos hasta alineaciones. NO.
		- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO.



FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-19
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	18.694,23	
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO AFECTADO POR LAS OBRAS PÚBLICAS	0,00	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL		OBRAS PROPUESTAS
		- Pavimentación del viario. PROPUESTO
		- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO
		- Red de electricidad. EXISTE.
		- Alumbrado público. PROPUESTO
		- Red de saneamiento. PROPUESTO
		CESIONES
Esta zona se encuentra en uso pese a que le falta acometida de instalaciones urbanas, que se propone completar.		- Cesión de terrenos hasta alineaciones. SI - Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO



FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-20
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	44.345,32	
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO AFECTADO POR LAS OBRAS PÚBLICAS	13774,71	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL		OBRAS PROPUESTAS
 Esta zona se encuentra ya en suelo urbano, y presenta parcial consolidación por la edificación, que ya se encuentra en uso. Se propone completar la pavimentación e infraestructuras urbanas, y la conexión con la carretera a la que dan frente las parcelas.		- Pavimentación del viario. PROPUESTO
		- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO
		- Red de electricidad .EXISTE.
		- Alumbrado público. PROPUESTO
		- Red de saneamiento. PROPUESTO
		CESIONES
		- Cesión de terrenos hasta alineaciones. SI
		- Cesión de aprovechamiento lucrativo. NO



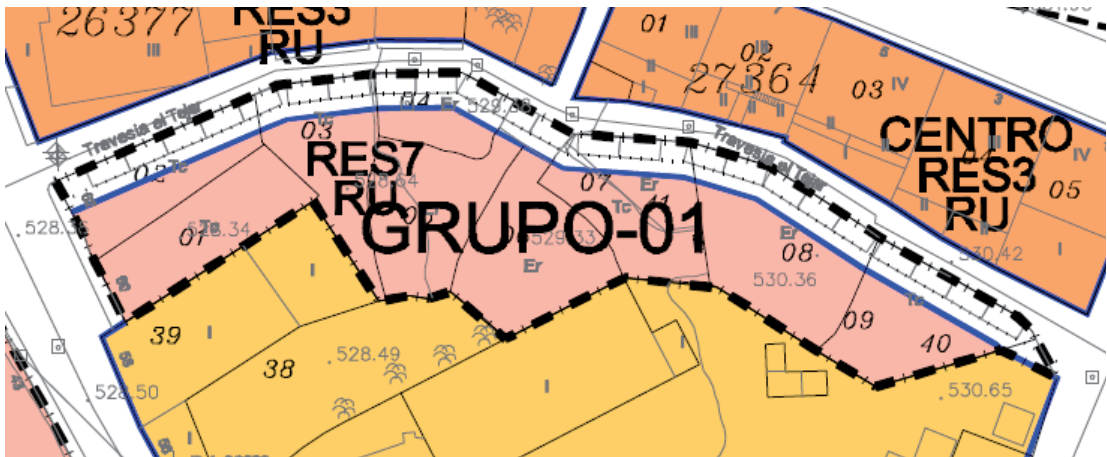
FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-21
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	1.384,93	
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO AFECTADO POR LAS OBRAS PÚBLICAS	1384,93	
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL		OBRAS PROPUESTAS
		- Pavimentación del viario. PROPUESTO
		- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO
		- Red de electricidad. PROPUESTA.
		- Alumbrado público. PROPUESTO
		- Red de saneamiento. PROPUESTO
		CESIONES
Viario en ejecución por el ayuntamiento.		



Artículo 4.2.1.2 Fichas de gestión de la ordenación detallada de los Grupos de Unidades de Actuación Urbanizadora en suelo urbano.

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES			ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASIFICACIÓN			URBANO NO CONSOLIDADO	
GRUPO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA			GRUPO-01	
PARÁMETROS PARTICULARES				
			VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD			2.133,69	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)			213,37	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)			0,00	
		SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m2 suelo)	0,00	
		SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m2 suelo)	0,00	
		SUPERFICIE DOTACIONAL QUE SE MONETIZARÁ (m² suelo)	213,37	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)			1.593,47	
CESIONES DE VIARIO (m² suelo)			540,22	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m²techo/m²suelo)			0,937	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO			8	
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS			8	

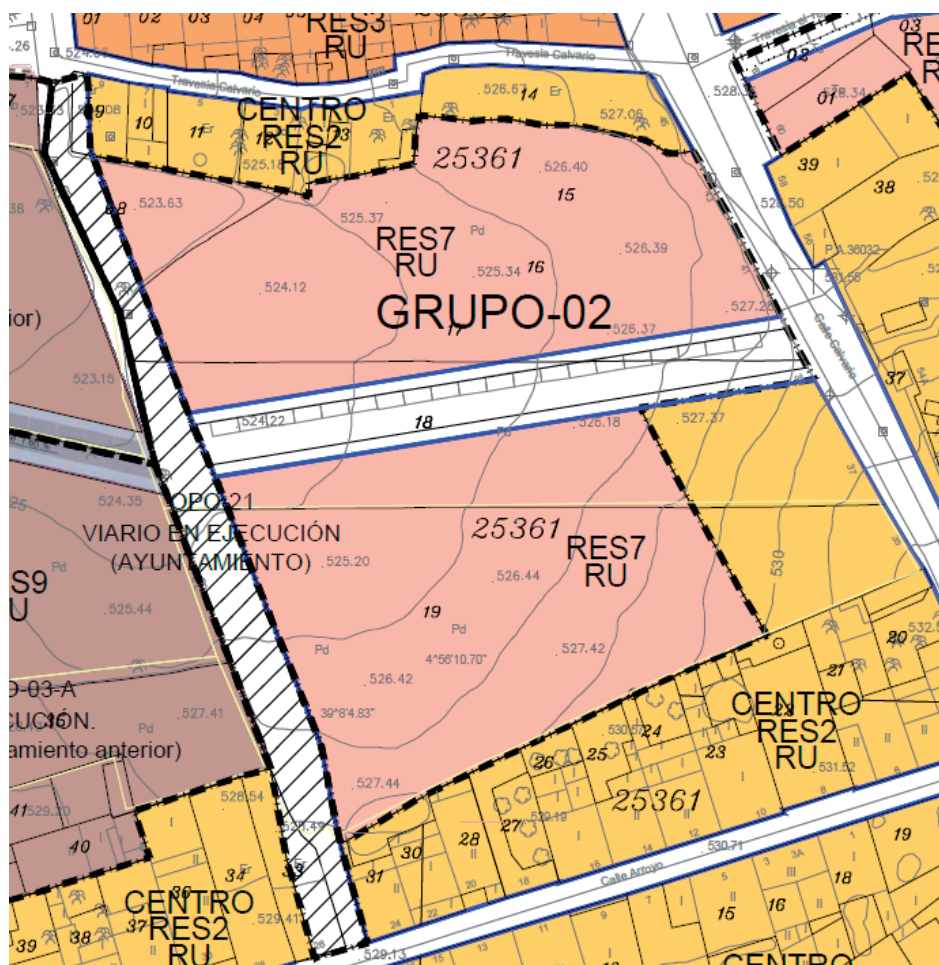


USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		
		



FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES			ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASIFICACIÓN			URBANO NO CONSOLIDADO	
GRUPO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA			GRUPO-02	
PARÁMETROS PARTICULARES				
			VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD			9.874,83	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)			987,48	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)			0,00	
		SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m2 suelo)	0,00	
		SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m2 suelo)	0,00	
		SUPERFICIE DOTACIONAL QUE SE MONETIZARÁ (m² suelo)	987,48	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)			8.571,53	
CESIONES DE VIARIO (m² suelo)			1.303,30	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m²techo/m²suelo)			0,806	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO			35	
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS				NO SE EXIGEN

USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		



FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES	ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN	URBANO NO CONSOLIDADO
GRUPO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA	GRUPO-03-A

SE REMITE AL PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN:

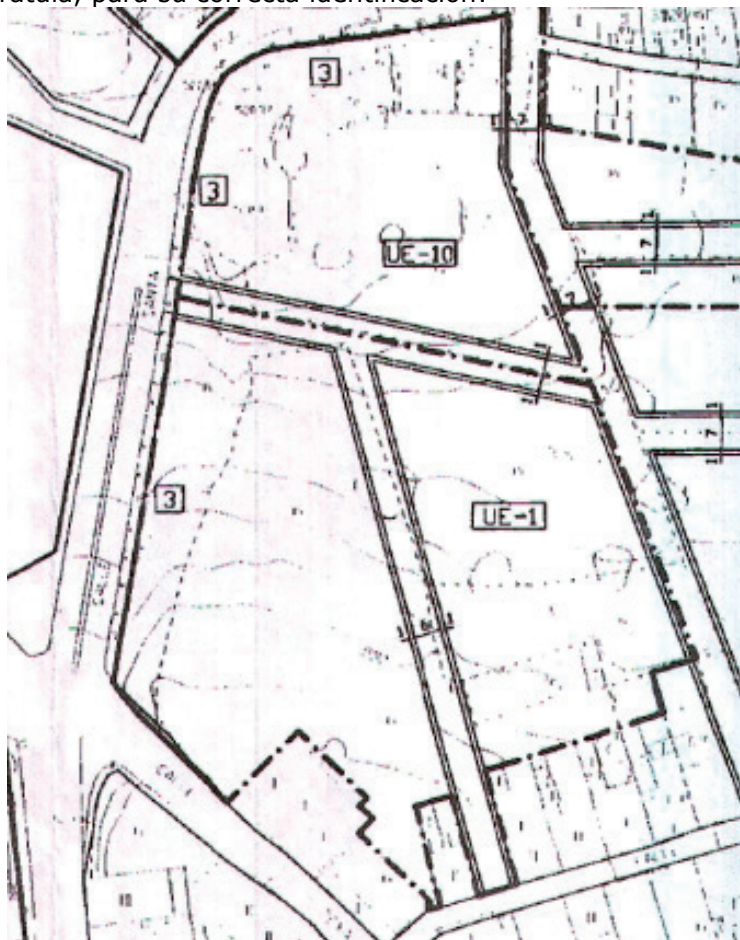
DOE Lunes, 26 de noviembre de 2012. ANUNCIO de 31 de octubre de 2012 sobre consulta previa de la viabilidad de la transformación urbanizadora de las Unidades de Ejecución n.º 1 y 10 de las Normas Subsidiarias. (2012083405)

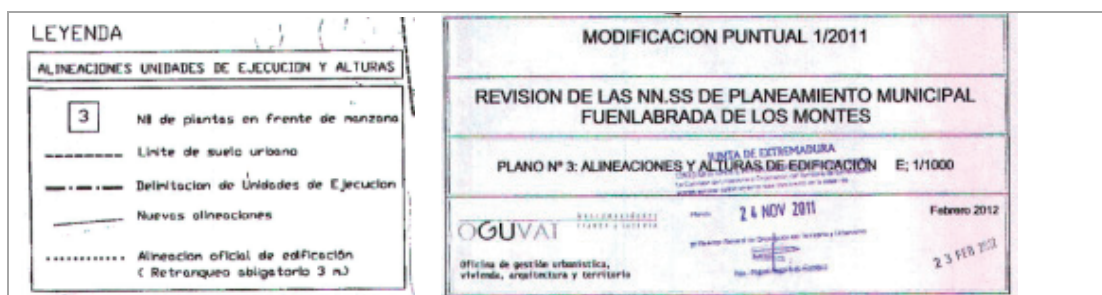
DOE Jueves, 27 de noviembre de 2014 ANUNCIO de 20 de octubre de 2014 por el que se aprueba el programa de ejecución de la Unidad de Actuación n.º 1 de las Normas Subsidiarias. (2014083808) Y ANUNCIO de 20 de octubre de 2014 por el que se aprueba el programa de ejecución de la Unidad de Actuación n.º 10. (2014083812)

Véanse también las fichas de ordenación estructural de este grupo y las fichas de subzona de ordenación RES9.

En caso de duda, remitimos al Programa de Ejecución y, por él, a las antiguas Normas Subsidiarias.

aportamos fragmento del Plano refundido vigente de las Normas Subsidiarias, leyenda y carátula, para su correcta identificación:





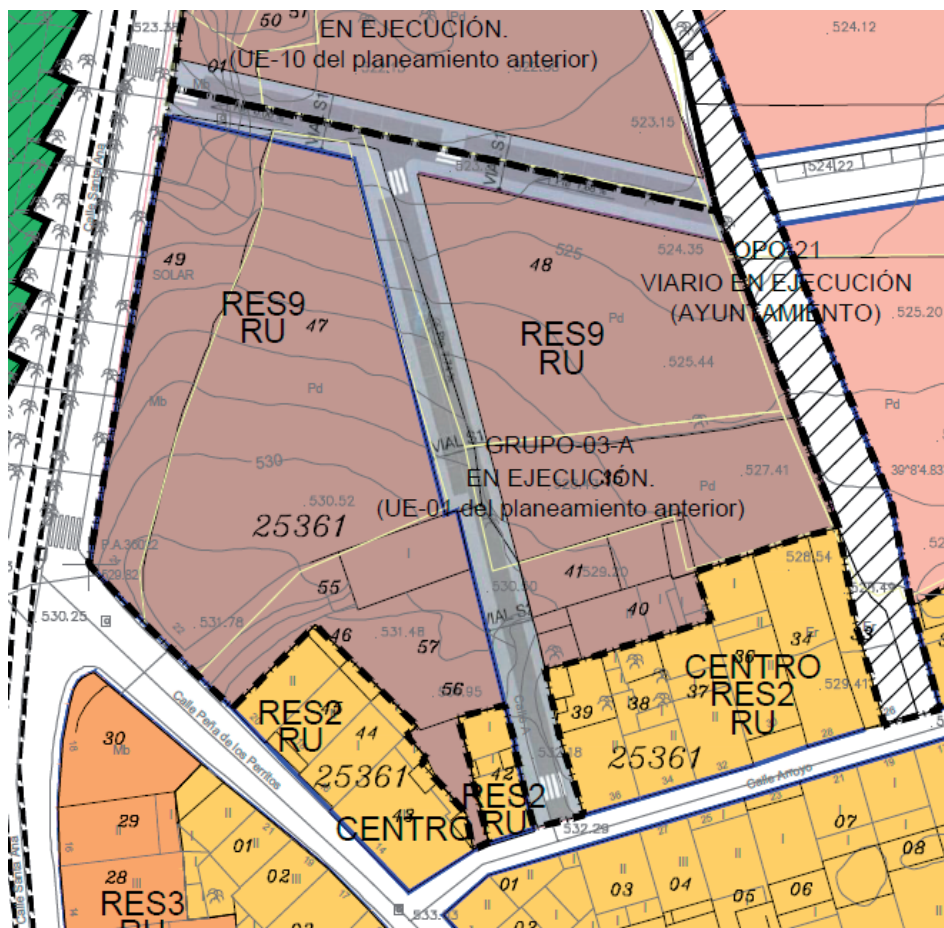
Los campos que se dejan en blanco en la presente tabla se consideran remitidos al Programa de Ejecución y por él a las Normas Subsidiarias (en caso contrario, nos veríamos obligados a reproducir un excesivo número de artículos).

Los campos que sí se han rellenado se entiende que o bien no se habían definido completamente y/o se consideran compatibles con la ordenación allí establecida.

PARÁMETROS PARTICULARES

	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD	9.944,03	Los datos de este campo se han tomado del Programa de Ejecución que se custodia en el Ayuntamiento.
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)	No	Idem
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)	No	Idem
SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m ² suelo)	No	Idem
SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m ² suelo)	No	Idem
SUPERFICIE DOTACIONAL QUE SE MONETIZARÁ (m ² suelo)	No	Idem
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)	8297,26	Idem
CESIONES DE VIARIO (m ² suelo)	1.646,77	Idem

EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² techo/m ² suelo)		Ver subzona de ordenanza RES9 y Programa de ejecución
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	-	No consta como parámetro, si bien en la ordenación detallada aparecen 10 plazas
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS	Se establece una por vivienda.	Los datos de este campo se han tomado del Programa de Ejecución que se custodia en el Ayuntamiento.
USOS COMPATIBLES		Ver Programa de Ejecución
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver Programa de Ejecución
DOCUMENTOS ASOCIADOS		



FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES	ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN	URBANO NO CONSOLIDADO
GRUPO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA	GRUPO-03-B

SE REMITE AL PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN:

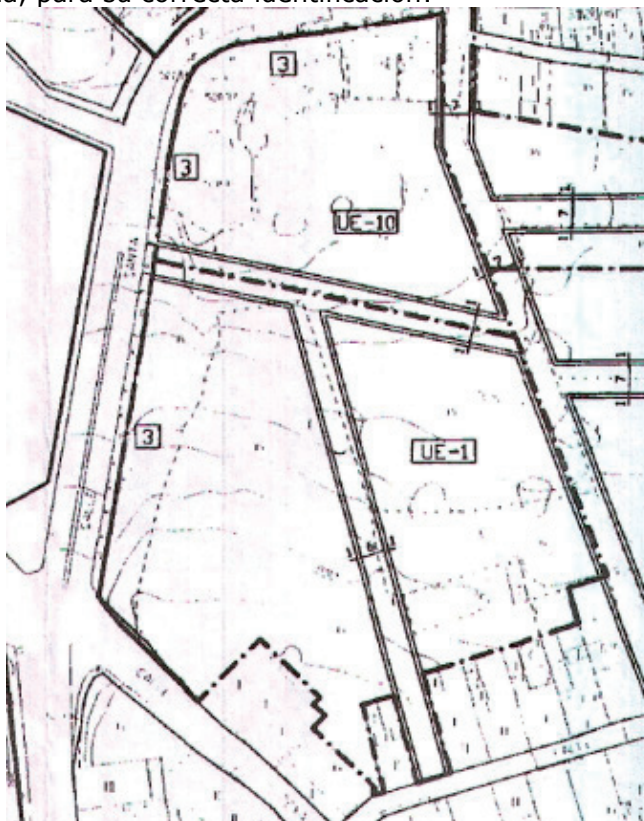
DOE Lunes, 26 de noviembre de 2012. ANUNCIO de 31 de octubre de 2012 sobre consulta previa de la viabilidad de la transformación urbanizadora de las Unidades de Ejecución n.º 1 y 10 de las Normas Subsidiarias. (2012083405)

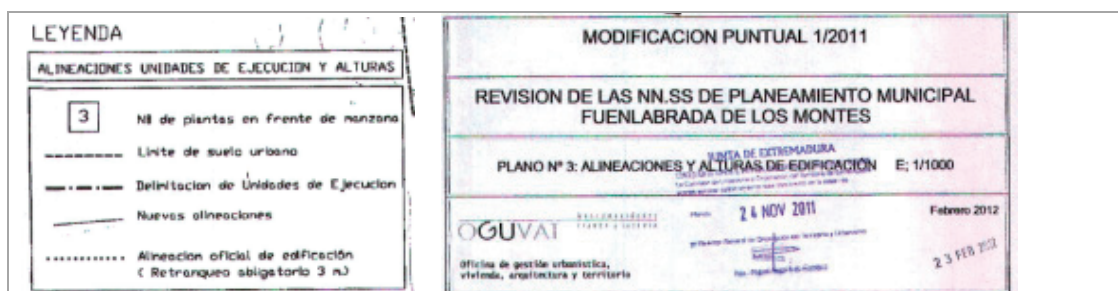
DOE Jueves, 27 de noviembre de 2014 ANUNCIO de 20 de octubre de 2014 por el que se aprueba el programa de ejecución de la Unidad de Actuación n.º 1 de las Normas Subsidiarias. (2014083808) Y ANUNCIO de 20 de octubre de 2014 por el que se aprueba el programa de ejecución de la Unidad de Actuación n.º 10. (2014083812)

Véanse también las fichas de ordenación estructural de este grupo y las fichas de subzona de ordenación RES9.

En caso de duda, remitimos al Programa de Ejecución y, por él, a las antiguas Normas Subsidiarias.

aportamos fragmento del Plano refundido vigente de las Normas Subsidiarias, leyenda y carátula, para su correcta identificación:



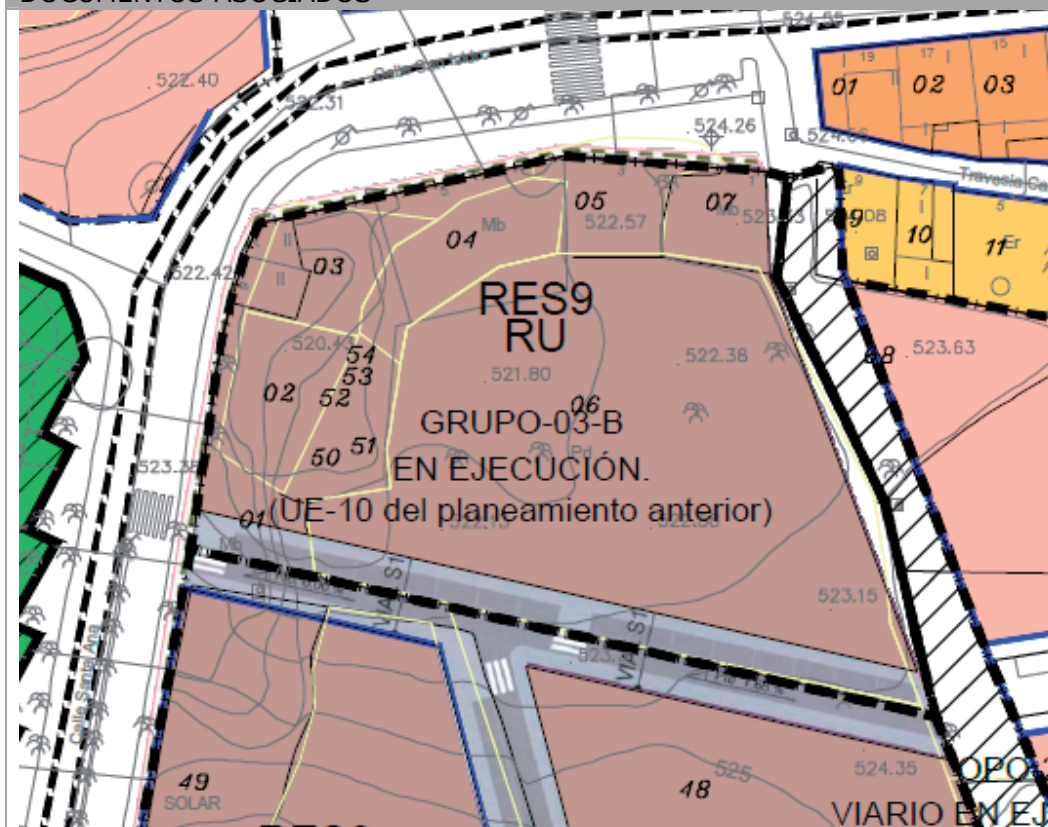


Los campos que se dejan en blanco en la presente tabla se consideran remitidos al Programa de Ejecución y por él a las Normas Subsidiarias (en caso contrario, nos veríamos obligados a reproducir un excesivo número de artículos de dichas NNSS). Los campos que sí se han rellenado se entiende que o bien no se habían definido completamente en las NNSS y/o se consideran compatibles con la ordenación allí establecida.

PARÁMETROS PARTICULARES

	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD	4.379,80	Los datos de este campo se han tomado del Programa de Ejecución que se custodia en el Ayuntamiento.
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)	No	Idem
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)	No	Idem
SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m ² suelo)	No	Idem
SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m ² suelo)	No	Idem
SUPERFICIE DOTACIONAL QUE SE MONETIZARÁ (m ² suelo)	No	Idem
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)	3.772,49	Idem
CESIONES DE VIARIO (m ² suelo)	607,31	Idem
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² techo/m ² suelo)		Ver subzona de ordenanza RES9 y Programa de ejecución

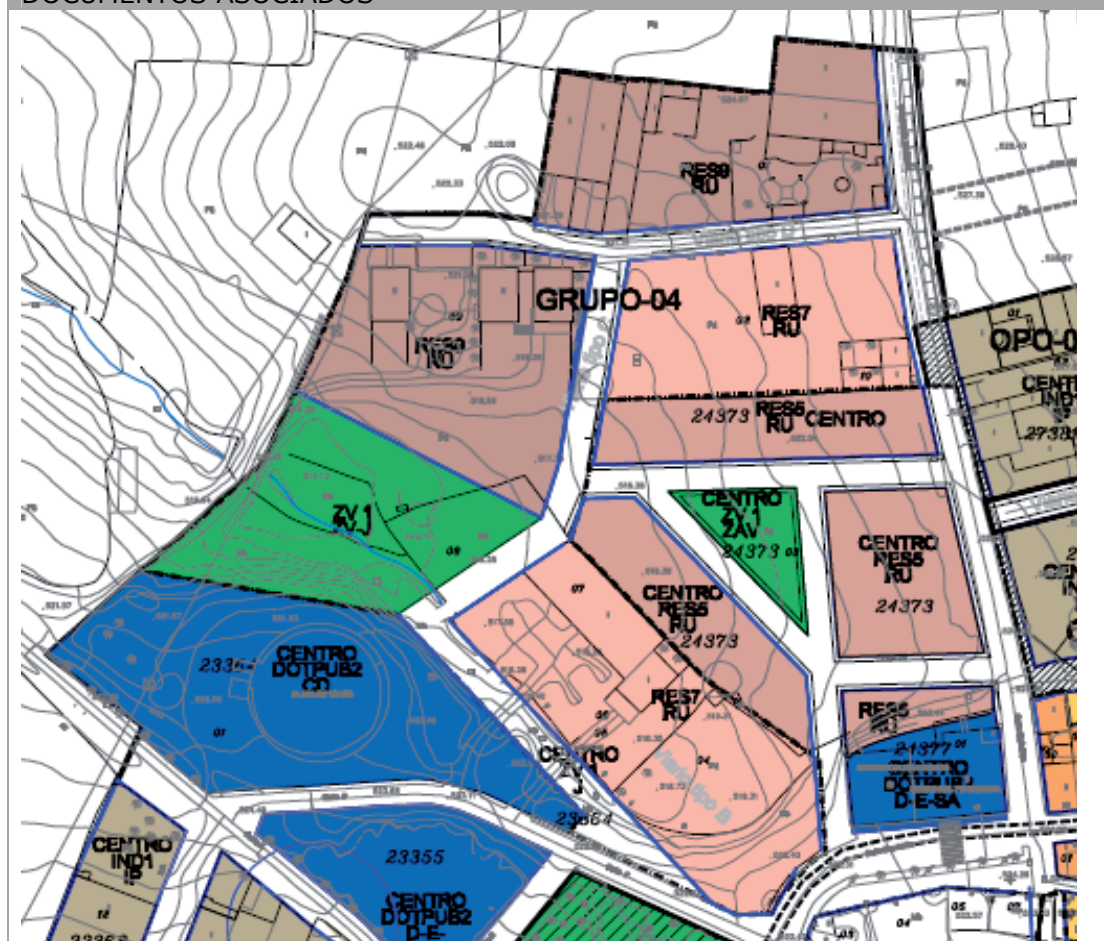
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	-	No consta como parámetro, si bien en la ordenación detallada aparecen 16 plazas
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS	Se establece una por vivienda.	Los datos de este campo se han tomado del Programa de Ejecución que se custodia en el Ayuntamiento.
USOS COMPATIBLES		Ver Programa de Ejecución
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver Programa de Ejecución

DOCUMENTOS ASOCIADOS




FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES			ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASIFICACIÓN			URBANO NO CONSOLIDADO	
GRUPO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA			GRUPO-04	
PARÁMETROS PARTICULARES				
			VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD			26.859,33	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)			2.685,93	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)			3.890,62	
		SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m2 suelo)	0,00	
		SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m2 suelo)	3.890,62	
	SUPERFICIE DOTACIONAL QUE SE MONETIZARÁ (m² suelo)		0,00	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)			18.189,72	
CESIONES DE VIARIO (m² suelo)			4.778,99	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m²techo/m²suelo)			1,034	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO			95	
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS				NO SE EXIGEN

USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		





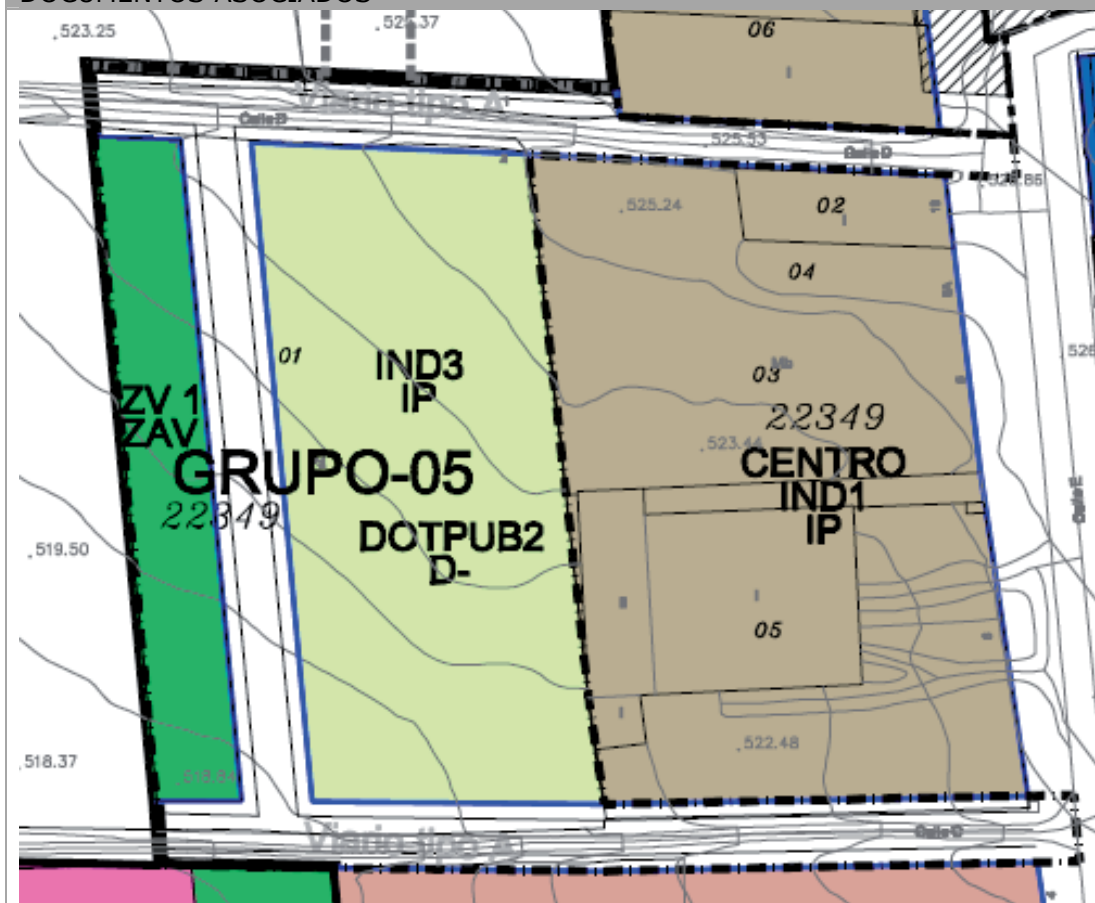
FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES			ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASIFICACIÓN			URBANO NO CONSOLIDADO	
GRUPO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA			GRUPO-05	
PARÁMETROS PARTICULARES				
			VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD			8.107,71	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)			810,77	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)			1.138,81	
		SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m2 suelo)	0,00	
		SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m2 suelo)	1.138,81	
		SUPERFICIE DOTACIONAL QUE SE MONETIZARÁ (m² suelo)	0,00	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)			3.716,83	
CESIONES DE VIARIO (m² suelo)			4.778,99	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m²techo/m²suelo)			1,527	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO			29	
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS				NO SE EXIGEN
USOS COMPATIBLES				Ver ordenación de usos de Zona de Odenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.



CONDICIONES EDIFICATORIAS

Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.

DOCUMENTOS ASOCIADOS

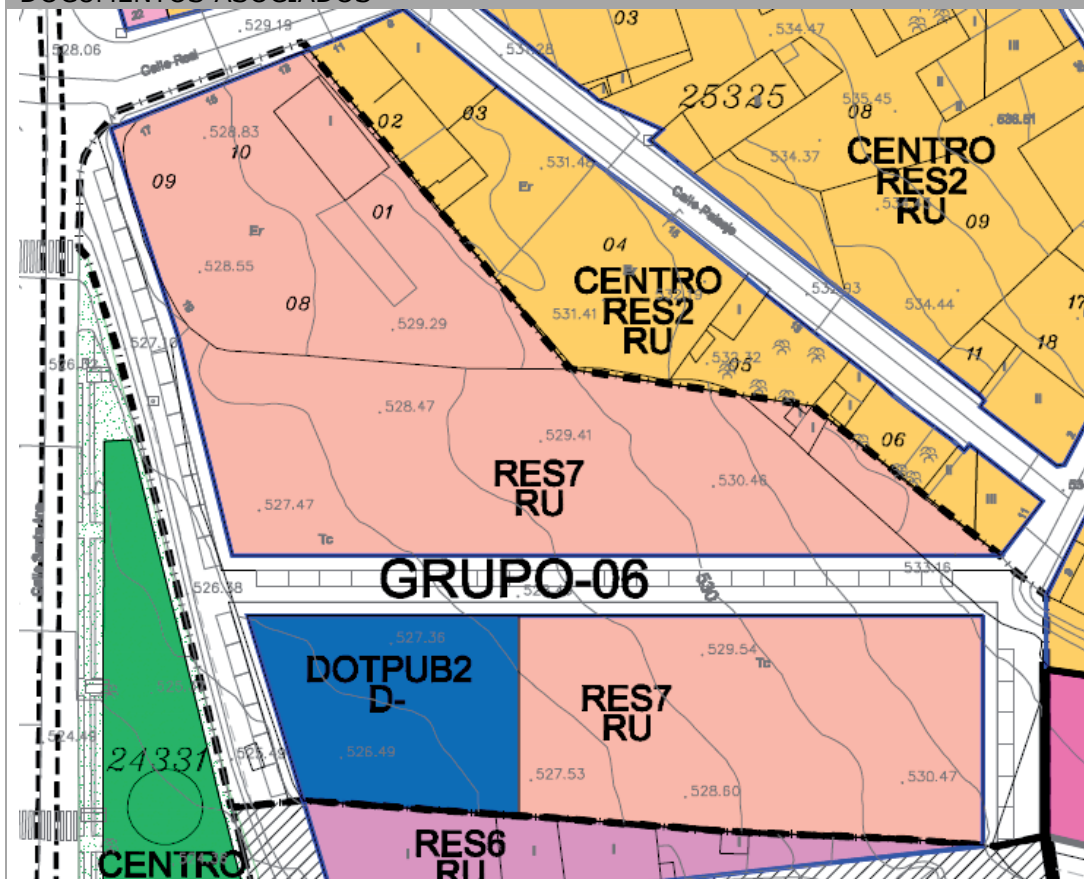




FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
GRUPO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA		GRUPO-06
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD	11.558,81	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)	1.155,88	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)	1.162,68	
SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m ² suelo)	1.162,68	
SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m ² suelo)	0,00	
SUPERFICIE DOTACIONAL QUE SE MONETIZARÁ (m ² suelo)	0,00	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)	7.743,36	
CESIONES DE VIARIO (m ² suelo)	2.652,77	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² techo/m ² suelo)	1,045	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	41	
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS		NO SE EXIGEN
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS**

Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.

DOCUMENTOS ASOCIADOS



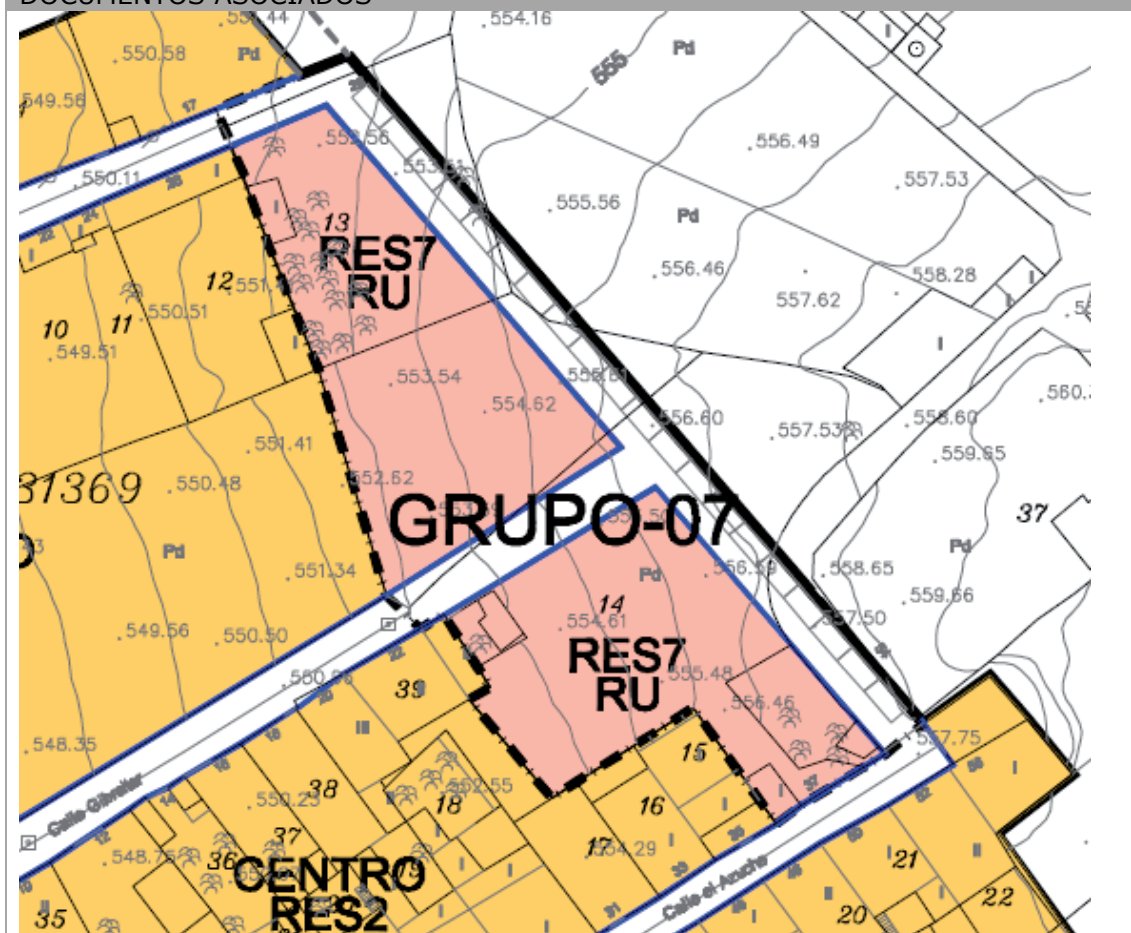
FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES			ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASIFICACIÓN			URBANO NO CONSOLIDADO	
GRUPO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA			GRUPO-07	
PARÁMETROS PARTICULARES				
			VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD			3.224,81	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)			322,48	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)			0,00	
		SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m2 suelo)	0,00	
		SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m2 suelo)	0,00	
		SUPERFICIE DOTACIONAL QUE SE MONETIZARÁ (m² suelo)	322,48	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)			2.323,62	
CESIONES DE VIARIO (m² suelo)			901,19	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m²techo/m²suelo)			0,971	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO			12	
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS				NO SE EXIGEN
USOS COMPATIBLES				Ver ordenación de usos de Zona de Odenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.



CONDICIONES EDIFICATORIAS

Ver condiciones por Zona de
Ordenación Urbanística y
Subzonas de Ordenanza.

DOCUMENTOS ASOCIADOS

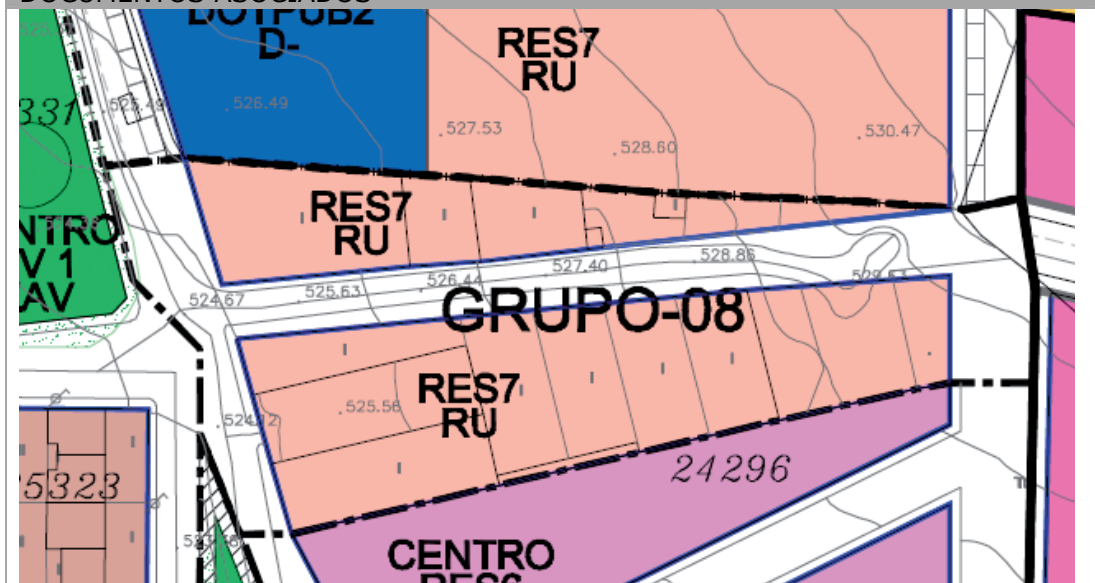




FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO	
GRUPO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA		GRUPO-08	
PARÁMETROS PARTICULARES			
		VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD		4.640,84	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)		464,08	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)		0,00	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m2 suelo)	0,00	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m2 suelo)	0,00	
	SUPERFICIE DOTACIONAL QUE SE MONETIZARÁ (m² suelo)	464,08	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)		3.056,65	
CESIONES DE VIARIO (m² suelo)		1.584,19	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m²techo/m²suelo)		1,063	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO		17	
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS			NO SE EXIGEN



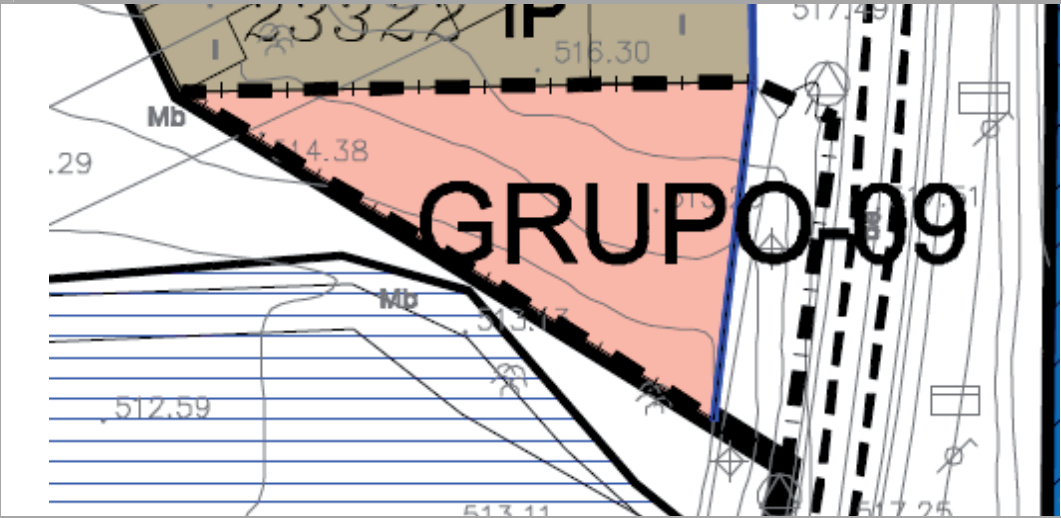
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.

DOCUMENTOS ASOCIADOS



FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO	
GRUPO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA		GRUPO-09	
PARÁMETROS PARTICULARES			
		VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD		729,17	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)		72,92	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)		0,00	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m2 suelo)	0,00	
	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m2 suelo)	0,00	
	SUPERFICIE DOTACIONAL QUE SE MONETIZARÁ (m² suelo)	72,92	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)		563,70	
CESIONES DE VIARIO (m² suelo)		165,47	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m²techo/m²suelo)		0,905	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO		3	
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS			NO SE EXIGEN

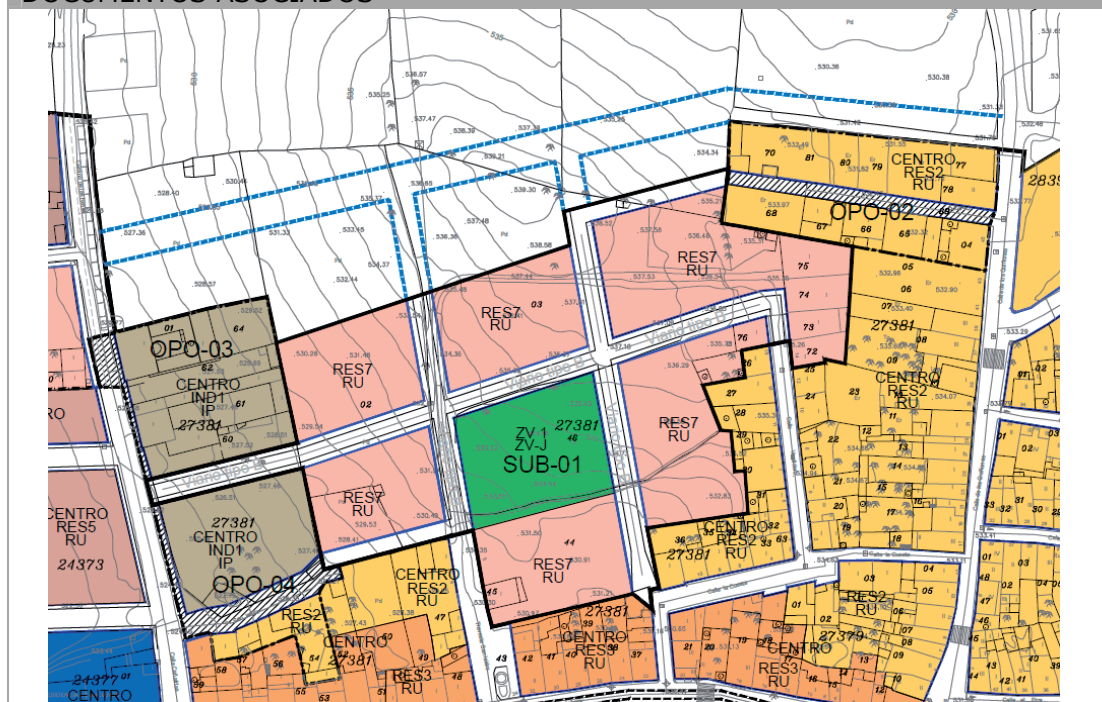


USOS COMPATIBLES	Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
CONDICIONES EDIFICATORIAS	Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
DOCUMENTOS ASOCIADOS	
	

**SECCIÓN 4.2.2. GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE****Artículo 4.2.2.1** Fichas de Sector/Unidades de Actuación Urbanizadora

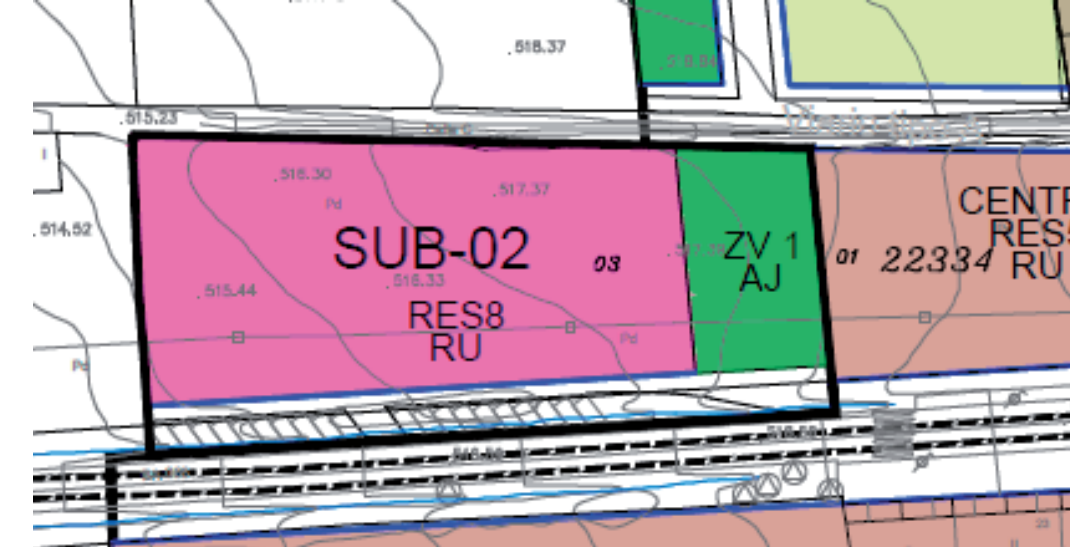
FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES			ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASIFICACIÓN			URBANIZABLE	
SECTOR			SUB-01	
PARÁMETROS PARTICULARES				
			VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL ÁMBITO			20.580,23	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)			2.058,02	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)			2.283,92	
		SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m2 suelo)	0,00	
		SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m2 suelo)	2.283,92	
		SUPERFICIE DOTACIONAL QUE SE MONETIZARÁ (m ² suelo)	0,00	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)			13.293,63	
CESIONES DE VIARIO (m ² suelo)			5.002,68	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² techo/m ² suelo)			1,084	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO			73	

PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS		1 plaza/100 m ² superficie construida
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		





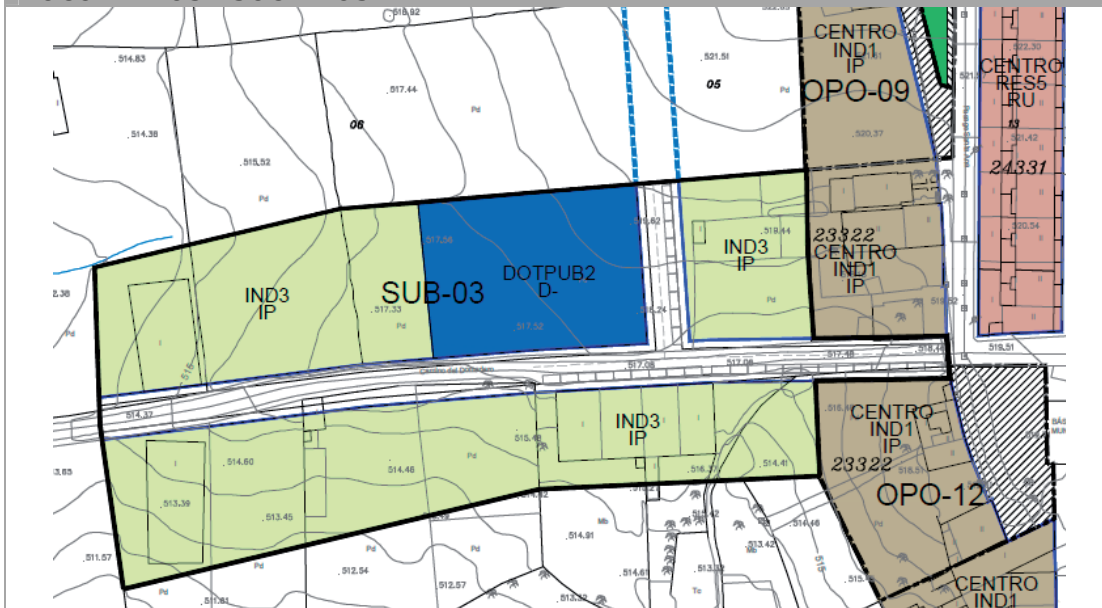
FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES			ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASIFICACIÓN			URBANIZABLE	
SECTOR			SUB-02	
PARÁMETROS PARTICULARES				
			VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL ÁMBITO			4.400,91	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)			440,09	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)			661,15	
		SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m2 suelo)	0,00	
		SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m2 suelo)	661,15	
		SUPERFICIE DOTACIONAL QUE SE MONETIZARÁ (m² suelo)	0,00	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)			3.002,48	
CESIONES DE VIARIO (m² suelo)			737,28	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m²techo/m²suelo)			1,026	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO			16	
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS				1 plaza/100 m² superficie construida
USOS COMPATIBLES				Ver ordenación de usos de Zona de Odenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.

CONDICIONES EDIFICATORIAS	Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
DOCUMENTOS ASOCIADOS	
 The image is a technical urban planning map. A central pink-shaded polygon is labeled 'SUB-02' in large bold letters, with 'RES8' and 'RU' below it. To its right is a green-shaded polygon labeled 'ZV 1' and 'AJ'. The map is overlaid with a grid of lines and various numerical annotations, including elevations like .515.23, .515.30, .517.37, .515.44, .516.33, .516.37, .514.52, .516.34, and .516.35. There are also labels like 'Pd' and '03'. To the right of the green area, there is a label 'CENTR RES8 RU' and '01 22334'. The bottom of the map shows a railway line with tracks and overhead wires.	



FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN DETALLADA
CLASIFICACIÓN		URBANIZABLE
SECTOR		SUB-03
PARÁMETROS PARTICULARES		
	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL ÁMBITO	18.102,10	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)	1.810,21	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)	2.718,52	
SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m ² suelo)	2.718,52	
SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m ² suelo)	0,00	
SUPERFICIE DOTACIONAL QUE SE MONETIZARÁ (m ² suelo)	0,00	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo)	11.971,95	
CESIONES DE VIARIO (m ² suelo)	11.971,95	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² techo/m ² suelo)	1,058	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	64	
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS		1 plaza/100 m ² superficie construida



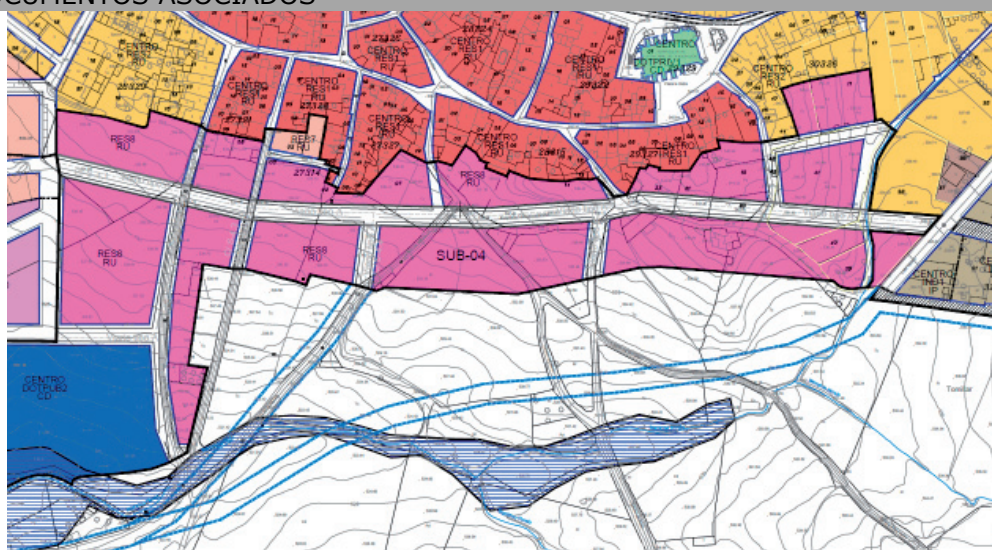
USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		
		



FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES			ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASIFICACIÓN			URBANIZABLE	
SECTOR			SUB-04	
PARÁMETROS PARTICULARES				
			VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL ÁMBITO			56.265,34	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)			5.626,53	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)			10.681,40	
		SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m2 suelo)	10.681,40	
		SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m2 suelo)	0,00	
		SUPERFICIE DOTACIONAL QUE SE MONETIZARÁ (m² suelo)	0,00	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)			31.493,35	
CESIONES DE VIARIO (m² suelo)			14.090,59	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m²techo/m²suelo)			1,251	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO			197	
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS				1 plaza/100 m² superficie construida

USOS COMPATIBLES	Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
CONDICIONES EDIFICATORIAS	Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.

DOCUMENTOS ASOCIADOS

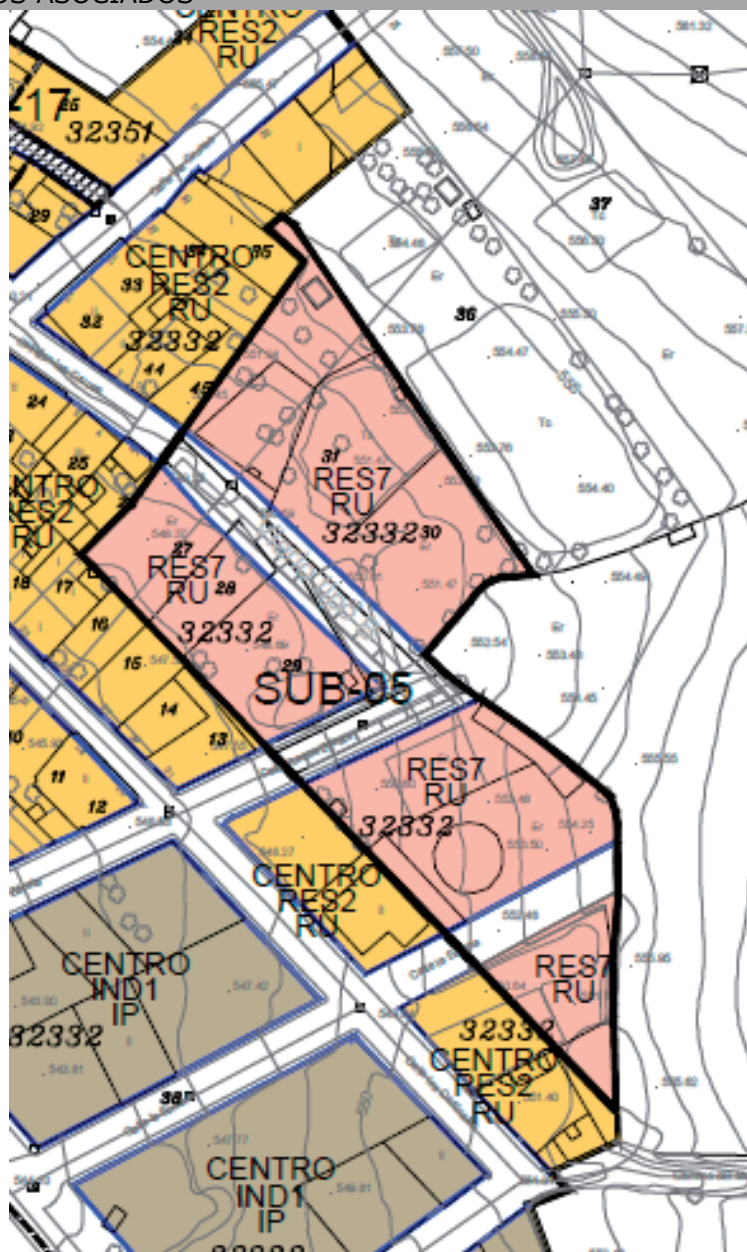




FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES			ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASIFICACIÓN			URBANIZABLE	
SECTOR			SUB-05	
PARÁMETROS PARTICULARES				
			VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL ÁMBITO			6.163,38	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)			616,34	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)			0,00	
		SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m2 suelo)	0,00	
		SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m2 suelo)	0,00	
		SUPERFICIE DOTACIONAL QUE SE MONETIZARÁ (m² suelo)	616,34	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)			5.017,47	
CESIONES DE VIARIO (m² suelo)			1.145,91	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m²techo/m²suelo)			0,860	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO			22	
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS				1 plaza/100 m² superficie construida



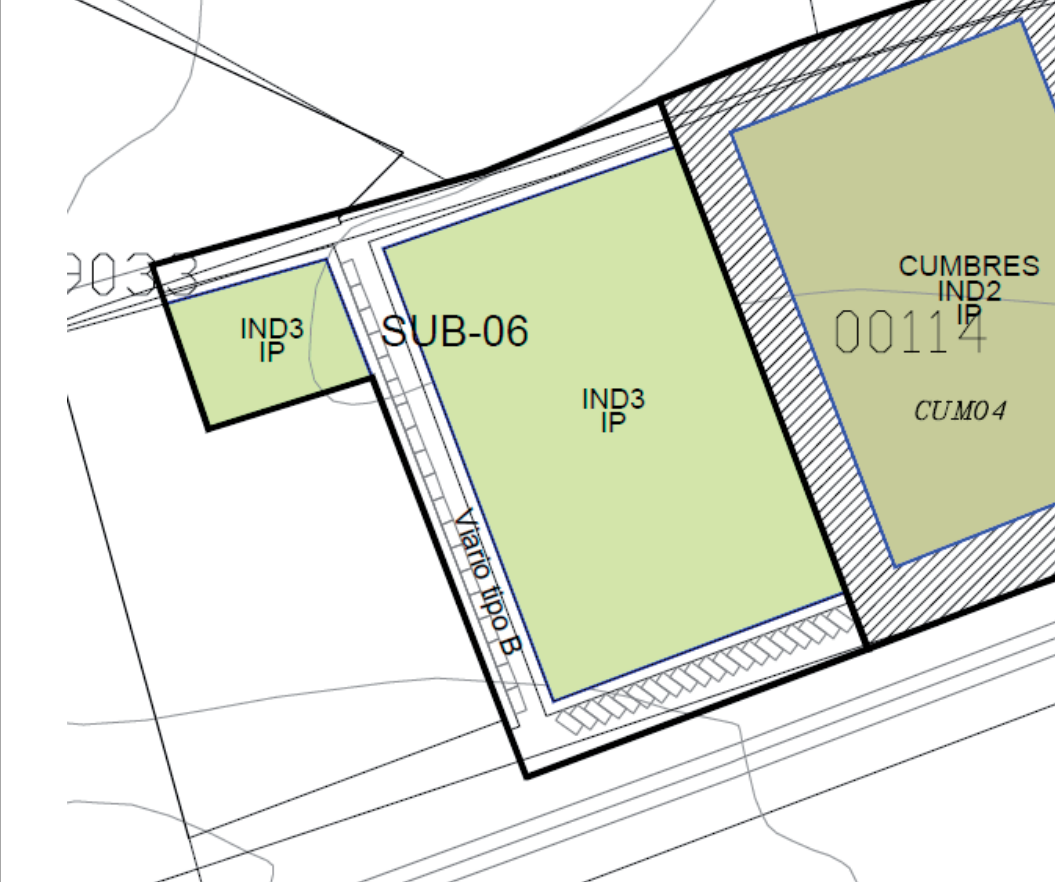
USOS COMPATIBLES	Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
CONDICIONES EDIFICATORIAS	Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
DOCUMENTOS ASOCIADOS	





FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES			ORDENACIÓN DETALLADA	
CLASIFICACIÓN			URBANIZABLE	
SECTOR			SUB-06	
PARÁMETROS PARTICULARES				
			VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE BRUTA TOTAL ÁMBITO			9.403,38	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)			940,34	
SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)			0,00	
		SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m2 suelo)	0,00	
		SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m2 suelo)	0,00	
		SUPERFICIE DOTACIONAL QUE SE MONETIZARÁ (m² suelo)	940,34	
SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m² suelo)			6.626,12	
CESIONES DE VIARIO (m² suelo)			2.777,26	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m²techo/m²suelo)			0,993	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO			33	
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS				1 plaza/100 m² superficie construida



USOS COMPATIBLES		Ver ordenación de usos de Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística y Subzonas de Ordenanza.
DOCUMENTOS ASOCIADOS		
		

CAPÍTULO 4.3. INFRAESTRUCTURAS.

SECCIÓN 4.3.1. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 4.3.1.1 Necesidad de establecer condiciones específicas para algunas infraestructuras

En la ordenación estructural del Plan General se han establecido unas condiciones para las infraestructuras, que atañen a todas las clases de suelo del término municipal.

Por otra parte, en la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable se han realizado unas determinaciones sobre las infraestructuras en el marco de la ordenación detallada completa. Además, en las fichas de gestión estructural y detallada de los distintos ámbitos de suelo no consolidado y urbanizable se dan algunas indicaciones también para la ejecución.

No obstante, una vez asumida dicha ordenación detallada, son necesarias algunas determinaciones más específicas, que son las que se indican en este apartado para las instalaciones urbanas que así lo requieren.

Artículo 4.3.1.2 Imputación de costes de las obras sobre las infraestructuras en el suelo urbano consolidado

Con carácter general, las obras sobre las infraestructuras del suelo urbano consolidado, correrán a cuenta del presupuesto público, ya sea municipal o supramunicipal.

Sin embargo, en los casos puntuales en los que una parcela de suelo urbano no consolidado no tenga la condición de solar porque le falte alguna pequeña instalación no regulada en la redacción del Plan General, las obras corresponderán a priori a los propietarios, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda optar por otro mecanismo de financiación.

Se trata de ejemplos del tipo:

- Suelo urbano consolidado en los que la información de instalaciones disponible para la realización del Plan General reflejaba más tramo de alguna de las instalaciones del realmente existente. En esos casos, el coste de realización de acometidas y de reposición de la red viaria correría a priori a cuenta del propietario.
- Casos de suelo urbano consolidado en los que la alineación del Plan General se retranquea ligeramente con respecto a los linderos de las propiedades, vacías por lo general. O bien se trataba de casos en los que la alineación ya venía indicada en el planeamiento anterior, pero sus previsiones no se habían materializado. En esos casos los propietarios a priori han de completar el acerado o viario hasta la alineación indicada en el plano de ordenación del Plan General. Por ejemplo, los casos en los que, por retranquearse la alineación, se ha de adecuar el acerado.

- En sentido inverso, existen casos en los que la alineación se encontraba más adelantada que la parcela original. En esas situaciones, los propietarios deben adquirir el sobrante de viario y realizar el cerramiento de la parcela donde corresponde.

Artículo 4.3.1.3 Imputación de costes de las obras sobre las infraestructuras en el suelo urbano no consolidado y urbanizable

Con carácter general, las obras en la red viaria del suelo urbano no consolidado y urbanizable, correrán a cuenta de los propietarios, sin perjuicio del uso del sistema de ejecución llamado obras públicas ordinarias.

SECCIÓN 4.3.2. RED VIARIA.

Artículo 4.3.2.1 Condiciones para la red viaria en todo el núcleo urbano

La red viaria, además de su función como elemento que permite la circulación peatonal y rodada, es el soporte físico público sobre el que discurre la mayoría de las infraestructuras urbanas, tales como: Saneamiento, abastecimiento de aguas, red de electricidad general, red de alumbrado público, gas e instalaciones de telecomunicaciones.

En las nuevas instalaciones tanto en suelo urbano consolidado como no consolidado y urbanizable se requerirá la justificación de que los materiales y sistemas constructivos tienen un buen nivel de permeabilidad y capacidad de drenaje.

Se evitarán los materiales que colaboran al recalentamiento de las ciudades.

En este Plan General se indica la obligatoriedad del cumplimiento, pero no se dictan normas concretas que pudieran quedar obsoletas por el avance del desarrollo tecnológico.

Además, damos en los artículos siguientes unas condiciones de ordenación detallada de la red viaria de este Plan General, que se distinguen según se trate de suelo urbano consolidado o por el contrario sea, bien suelo urbano que deba ejecutarse mediante obras públicas ordinarias, bien nuevos desarrollos en suelo urbano no consolidado o urbanizable.

Artículo 4.3.2.2 Condiciones para la red viaria en el suelo urbano consolidado

En el suelo urbano consolidado, como premisa para la clasificación como tal, se ha constatado que existe red viaria de características suficientes, ya sean calles de acceso rodado, o solo peatonales por su dimensión.

No obstante, en el suelo consolidado se pueden precisar obras en la red viaria por varios motivos:

- Obras necesarias por el deterioro causado por el paso del tiempo o accidentes naturales. En este caso se procurará que el diseño y los nuevos materiales empleados mejoren las condiciones de accesibilidad en la medida en que la topografía lo permita.

- Obras debidas a la necesidad de dotar de instalaciones a otros ámbitos, que afectan a los viarios consolidados. En estos casos se valorará la conveniencia de sustituir el firme completo cuando la afección sea muy elevada, tratando entonces de mejorar las condiciones de la red viaria existente.
- Obras destinadas a la mejora de las instalaciones del suelo urbano consolidado: Por ejemplo, cuando se prevea la sustitución de la red unitaria de saneamiento por red separativa de pluviales y residuales, se valorará la afección de estas obras sobre el viario, del mismo modo que en el apartado anterior.

SECCIÓN 4.3.3. SANEAMIENTO.

Artículo 4.3.3.1 Condiciones para las instalaciones de saneamiento en el suelo urbano no consolidado y urbanizable

Será separativa de pluviales y residuales hasta el enlace con los tramos existentes.

Sentido de evacuación por gravedad, salvo que la topografía lo imposibilite.

Los materiales, diámetros y conexiones se establecerán en los proyectos de urbanización correspondientes.

Cada ámbito ejecutará a su costa las obras de enlace con las conducciones existentes, aun cuando estas tengan que materializar fuera de su perímetro. Asimismo, si el cálculo del proyecto de urbanización lo indicase, se habrán de ampliar o duplicar las redes existentes hasta un tramo que tenga sección suficiente.

En la ordenación detallada se dan una serie de conexiones con la red general, aunque se considera una estimación que se puede modificar en el seno del proyecto de urbanización. Asimismo, el sentido del flujo estimado también puede invertirse con respecto al planificado en calles de trazado llano.

En aquellos casos en los que el saneamiento ya existe, además de estudiarlo para asegurar su suficiencia, la red se habrá de convertir en separativa.

La obligatoriedad de convertir la red en separativa se extiende a todo el ámbito de gestión y, fuera de su ámbito, cuando la red tenga que alcanzar los ramales existentes (hasta ese punto), o cuando, aunque existan ramales, sea necesario aumentar el diámetro de estos por la incorporación de los nuevos vertidos.

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

A. RESUMEN EJECUTIVO

Este capítulo es justificativo y descriptivo, y sirve como resumen de las líneas generales de la ordenación.

A.1. ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El Plan General Municipal de Fuenlabrada de los Montes fue elaborado por el equipo dirigido por Doña Inmaculada García Sanz, Arquitecta colegiada en Extremadura con número 432989.

- Han colaborado en la elaboración:
- Doña Marta Pérez Gonzalo, Arquitecta.
- Doña Gema Alarcó Cocaña, Arquitecta.
- Doña Raquel García Laureano, Bióloga.
- Doña Ana Cerro Casco, Administrativa.
- Don Javier Donoso Barrau, Arquitecto.

A.2. ÁMBITO DEL PLAN

El Plan General Municipal de Fuenlabrada de los Montes define la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal.

No se extiende a ninguno de los términos municipales colindantes y tampoco presenta zonas del término municipal fuera del ámbito del plan, por no ser necesario ni conveniente.

A.3. ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL

A.3.1. ANTECEDENTES

El término municipal de Fuenlabrada de los Montes se sitúa en el extremo oriental de la provincia de Badajoz, colindante con la provincia de Ciudad Real, y cuenta con una población de 1930 habitantes de derecho (año 2014).

El término municipal queda determinado por situarse en el entorno de varias sierras que constituyen las estribaciones más al suroeste del conjunto de los Montes de Toledo. Esta formación montañosa de la península ibérica presenta ya en esta zona una clara direccionalidad desde sureste a noroeste que se prolonga hasta media altura de la provincia de Cáceres, separando así las cuencas hidrográficas del Tajo y el Guadiana.

Fuenlabrada se encuentra en la vertiente de los Montes de Toledo hacia la cuenca hidrográfica del Río Guadiana. Se asienta dentro del espacio entre las masas de agua de los embalses de Cíjara, García de Sola, Orellana, Zújar y La Serena, si bien ninguno de ellos se ubica en su término. Sin embargo, desde las sierras presentes en el término parten innumerables cauces que alimentan a todos ellos directa o indirectamente.

Se trata, pues de un término municipal de orografía accidentada, con laderas de fuertes pendientes, y ello lo refleja el propio apelativo “De los Montes” que adoptan varias poblaciones de la zona, si bien no llegamos a encontrarnos en un entorno de montaña propiamente dicho, pues las cotas altimétricas se sitúan entre los 867 y 445 msnm.

Los términos municipales vecinos son Villarta de los Montes al Norte y Herrera del Duque al Noroeste, Puebla de Alcocer al suroeste, Garbayuela y Tamurejo al sur. Ya en Ciudad Real, limita con Agudo al sur y Puebla de Don Rodrigo al este.

Se observa tanto en Fuenlabrada como en los términos municipales circundantes una ocupación del territorio muy concentrada en el núcleo urbano, con la salvedad de algunas edificaciones dispersas y muy distantes entre sí, y de forma más reciente, la aparición de polígonos industriales en la zona periurbana. Así, el término municipal de Fuenlabrada ocupa una extensa superficie de 193,44 km², de la que el núcleo urbano supone menos de un 1%.

Las comunicaciones entre los núcleos circundantes y con las ciudades de mayor tamaño se realizan por carretera, no existiendo vía férrea en un radio de 70 km. Las carreteras más importantes que dan accesibilidad a Fuenlabrada son: La carretera N-430, de A-5 en Torrefresneda a Ciudad Real, y la N-502, de N-432 en Espiel, a Ávila. De segundo orden están la EX – 356 desde N-502 y BA-066, ambas desde la N-502 a la población.

Estas dos vías de alcance estatal son vitales para la articulación del territorio circundante ya que son las que posibilitan el transporte de personas y mercancías y la implantación de actividades productivas.

A.3.2. DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL

A.3.2.1. Protección del medio ambiente

El término municipal de Fuenlabrada de los Montes cuenta con una importante cantidad de terrenos en los que se dan valores medioambientales que se habrán de ordenar para transmitir a las generaciones venideras. Concurren en el término municipal ámbitos con sus regulaciones medioambientales específicas que el Plan General habrá de integrar en lo que atañe a sus competencias propias.

A.3.2.2. Protección y funcionalidad de las infraestructuras

Para los terrenos con incidencia de carreteras, se incluirá en el suelo no urbanizable de protección toda la zona de afección excepto donde por preexistencia de edificaciones u otros motivos sea necesaria otra clasificación, como se detalla más adelante en este documento.

Por otra parte, existen vías pecuarias que surcan el término municipal. Los terrenos del término municipal ocupados por estas vías también se incluirán en el suelo no urbanizable de protección.

A.3.2.3. Potenciación de la industria y turismo

Para un adecuado equilibrio entre la protección del medio ambiente y el desarrollo de las actividades económicamente productivas, el Plan General contempla las posibles ubicaciones de estas actividades mediante la ordenación de usos en el suelo.

Las carreteras que surcan el término municipal, como se ha dicho anteriormente, precisan para su correcta funcionalidad una serie de protecciones que vienen determinadas por la normativa sectorial. De igual modo sucede con los cauces fluviales.

No obstante, la presencia de estas infraestructuras y cauces facilita la ubicación de actividades económicamente productivas.

En la ordenación de usos se prevé la ubicación de usos industriales en el suelo urbano, y especialmente en polígono industrial. En el suelo no urbanizable se contempla esta posibilidad en suelo no urbanizable común, aunque de forma más restrictiva. Y, en cualquier caso, prohibiéndolo en aquellas zonas donde es incompatible con la protección del medio ambiente.

Respecto al sector terciario, se contempla la implantación turística en determinados espacios de suelo no urbanizable también con el objeto de potenciar el binomio protección-producción.

A.3.2.4. Establecimiento de una triple estrategia para el suelo no urbanizable protegido

La protección del entorno no urbanizable en este Plan General se articula mediante una triple estrategia:

- **Clasificación** de los terrenos en suelo no urbanizable protegido cuando concurren sobre ellos causas motivantes de ello, frente al suelo no urbanizable común.

- **Prohibición** de algunos usos y actividades que son más propios del suelo urbano y que desvirtuarían la condición no urbanizable o la protección del medio ambiente.

- Para algunos usos además se establece una **gradación** de intensidades. De tal manera que, aunque no estén prohibidos se les asigna una muy baja edificabilidad, para evitar que el exceso de densidad desvirtúe los valores que dichos terrenos presentan.

A.3.2.5. Protección del patrimonio

Respecto a los yacimientos arqueológicos, se protegerán de la urbanización. Por su parte, los elementos inventariados por la Consejería de Cultura, dentro y fuera del casco urbano también han sido tratados convenientemente

Esta directriz se desarrolla y materializa en el documento de Catálogo de este Plan General. Además, los restos arqueológicos cuentan con un apartado en el capítulo C, puesto que afectan a la clasificación de los suelos.

Esta y las anteriores directrices relativas al suelo no urbanizable, se materializan en la propia clasificación del suelo, (planos de ordenación), y en los artículos de ordenación de usos y condiciones edificatorias, en las normas urbanísticas.

A.3.2.6. Hacia la tercera generación del planeamiento urbanístico en Fuenlabrada de los Montes

Esta directriz tiene como resultado el Plan General en sí mismo. La motivación para la realización del Plan General consiste en dotar al municipio de una figura de planeamiento en sustitución de la Normas Subsidiarias actuales, que se encuentran obsoletas por no estar adaptadas a la normativa vigente, y porque el devenir de los tiempos implica unos cambios

sociales, económicos y ambientales que hacen precisen instrumentos actualizados para la adecuada gestión urbanística del municipio.

A.3.2.6.1. Primera Generación: Normas Subsidiarias de 1984

Fuenlabrada de los Montes contó con las primeras Normas Subsidiarias el 10 de octubre de 1984. Redactadas por Juan López-Lago Romero, se enmarcaban en el artículo 71 de La Ley del Suelo de 1976¹ y artículo 3 del Reglamento de Planeamiento de 1978². Estas Normas estuvieron vigentes quince años, hasta la aprobación definitiva de su Revisión.

A.3.2.6.2. Segunda Generación: Revisión de la Normas Subsidiarias de 1999

La Revisión fue redactada por Luis Núñez Mira y Fabián Ramos Sánchez. Sufrió un largo proceso de redacción, pues teniendo aprobación inicial en 1993 no contó con aprobación definitiva y publicación en el DOE hasta el 2 de diciembre de 1999. Es anterior a la Ley del Suelo de Extremadura de 2001 y su Reglamento de Planeamiento de 2007. Se rige por la misma Ley que las Normas anteriores, pues la Ley del Suelo de 1992 fue anulada por Sentencia del Tribunal Constitucional en 1997.

A.3.2.6.3. Tercera Generación: Plan General Municipal

Continuidad con el planeamiento anterior: El principio sobre el que se asienta la redacción de este Plan General es el de la continuidad con el planeamiento anterior, pues forma parte de la historia urbanística de la población y ha dejado una huella en el territorio que no se puede obviar, si bien en algunos casos será necesario realizar algunas modificaciones.

Es cometido de este Plan General analizar la Revisión de las Normas Subsidiarias de 1999, conservando la ordenación donde sea conveniente y necesario, con las adaptaciones necesarias para que el resultado de la ordenación asuma a la anterior, aun formulándose de forma diferente por tratarse de un instrumento de ordenación y un escenario diferentes. Respecto a los aspectos de la ordenación que se ha considerado necesario modificar, se irán justificando a medida que se vayan tratando en los distintos apartados de esta Memoria.

Plan General con Sistema de Ejecución simplificado: Fuenlabrada cuenta con 1972 habitantes de derecho en 2011 (1930 habitantes en 2014), lo que permite optar, y de hecho se opta, por un Plan General y sistema de ejecución simplificado, según las reglas determinadas en la Disposición Adicional Tercera³ de la Ley del Suelo de Extremadura de 2001.

A.3.3. RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO

Por la suma de todas las circunstancias anteriores el suelo no urbanizable protegido alcanzará un porcentaje elevado respecto al total del término municipal.

A continuación, se inserta la tabla resumen de la clasificación resultante⁴:

¹ Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

² Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

³ En su redacción vigente por la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

⁴ En el apartado J se puede ver el cuadro de la versión aprobada inicialmente.



CLASE	CATEGORÍA	VARIEDAD	NOMBRE	SUPERFICIE (m²)	GRAFISMO
TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL				193.436.862,66	
SUELO URBANO				888.898,01	SU
SUELO URBANIZABLE				114.915,37	SUB
SUELO NO URBANIZABLE				192.433.049,28	VARIOS
	COMÚN			7.269.591,33	SNUC
	PROTEGIDO			185.163.457,95	VARIOS
		NATURAL			
			"Puerto Peña-Los Golondrinos" (ZEC y ZEPA)		SNUPN-PEÑ
			"Río Guadalemar" (ZEC)		SNUPN-GLM
			Hábitat		SNUPN-HAB
			Hábitat código UE 92D0: Hábitat Galerías ribereñas termomediterráneas (Nerio-Tamaricetea)...		SNUPN-92D0
			Otras formaciones		SNUPN-OF
		AMBIENTAL			
			Reserva de Caza "Cijara" y Montes de Utilidad Pública		SNUPA-M-C
			Cauces		
		ESTRUCTURAL			
			Agrícola		SNUPE-AGR
			Vías Pecuarias		
		PAISAJE			
			Continuidad del paisaje		SNUP-PSJ
		INFRAESTRUCTURAS			
			Carreteras		
		CULTURAL			
			Arqueológico		

A.4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

A.4.1. DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO

A.4.1.1. MODELO DE CIUDAD

Como se ha indicado en los antecedentes, estamos ante un modelo de ocupación del territorio caracterizado por una implantación mediante un núcleo urbano de cierta densidad, sin presencia de un hábitat diseminado de entidad.

El núcleo urbano de predominancia residencial cuenta además con otros dos de carácter industrial discontinuos, pero dentro de la zona periurbana.

Secundando la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura, se va a primar la ocupación de baja y media densidad. Esto se va a procura sin perjuicio de la búsqueda de una forma urbana que a la vez tenga cierta compacidad.

En segundo lugar, se constata la existencia de una notable cantidad de bolsas de suelo urbano no consolidado, con distintos niveles de urbanización, desde nulo hasta casi completo. En algunos casos se trata de unidades de actuación urbanizadoras, que no se han desarrollado. Este Plan General prevé su ordenación dentro de una trama urbana continua y coherente.

Por otra parte, el núcleo residencial se encuentra desbordado en algunas zonas de su perímetro, ya que se constata la existencia de viviendas y hasta calles completas fuera del perímetro de Suelo Urbano definido por la Revisión de 1999, que se incluirán en unidades de actuación urbanizadora.

Se plantea pues, en primer lugar, la necesidad de regularizar estas situaciones, mediante el crecimiento del casco.

En segundo lugar, se estudiará la conveniencia de añadir terrenos para nuevos desarrollos urbanísticos en suelo urbanizable.



Fuenlabrada presenta una zona urbana al nordeste con dificultad de acceso para vehículos de transporte. El acceso hasta el Ayuntamiento se puede realizar por la Calle Larga del Pueblo de único sentido, que no permite el paso de vehículos de cierta entidad, pues el ancho mínimo es de 3,07 metros. En el recorrido alternativo por el Paseo de la Constitución existe un ancho mayor, pero entre las Calles El Azuche y Calle Larga del Barrio (o Estrella) se producen dos quiebros en ángulo recto con edificaciones a ambos lados, de modo que el sector no es completamente accesible.

A ello hay que unirle que en suelo urbano de Fuenlabrada existe una gran cantidad de naves industriales dedicadas al apoyo de la producción de miel, por lo que es conveniente la creación de este nuevo viario que permita la correcta funcionalidad de estas instalaciones productivas. Ello es independiente de que resultaría más deseable que en el futuro estas instalaciones se vayan desmantelando y pasando a los polígonos industriales.

El trazado discurrirá por el sur de la población, saliendo desde la calle Santa Ana, que es el acceso sur de la población, hasta la calle Venero, al este. Ambas cuentan con anchos suficientes.

El nuevo viario se ha previsto como viario estructurante de los sectores de suelo urbanizable que se van a definir tomándolo como base de la ordenación.

En los apartados siguientes se han indicado una serie de zonas que ha sido preciso estudiar detenidamente con el objeto de poder definir para ellas la clasificación y categorización que les corresponde, así como las actuaciones que este Plan ha propuesto para su correcta ordenación urbanística.

A continuación, esta tabla muestra el resumen de las superficies del suelo urbano y urbanizable, cuya ordenación se describirá en los artículos siguientes.

	Superficie en m2
SUELO URBANO CONSOLIDADO	684.826,25
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	204.071,76
TOTAL SUELO URBANO	888.898,01
TOTAL SUELO URBANIZABLE	114.915,37
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO MÁS URBANIZABLE	318.987,13
PORCENTAJE DE LA SUMA DE URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE RESPECTO AL SUELO URBANO CONSOLIDADO	47%
¿CUMPLE DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA, REGLA 6ª DE LA LEY 9/2010?	SI
TOTAL SUELO URBANO MÁS URBANIZABLE	1.003.813,38

A.4.2. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO SUJETO A “NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS” NI “ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA”

No están sujetos a “nuevos desarrollos urbanísticos” ni “actuaciones de transformación urbanística” los siguientes grupos de suelos del suelo urbano:

1. El suelo urbano consolidado. Su ordenación se expone más adelante.
2. El no consolidado que pueda completarse con unidades de actuación por Obras Públicas Ordinarias (OPO), que se desglosan más adelante.

Estos grupos conformarán una única zona de ordenación urbanística, **ZOU CENTRO**, pues puede identificarse en él un tejido urbano característico, con uso global residencial y varias tipologías edificatorias que, dentro de su variedad, poseen características suficientemente homogéneas.

Por su parte, en el Polígono “**Las Cumbres**” se define una ZOU industrial, y otra en el polígono “**Camino Vecinal**”, con criterios análogos a los anteriores.

Este Plan General propone el mantenimiento de las condiciones edificatorias del planeamiento anterior incorporando las adaptaciones necesarias para el cumplimiento de la normativa vigente.

Puede verse su ámbito de aplicación en el Plano de Ordenación correspondiente.

A.4.2.1. OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS PARA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN

TABLA RESUMEN

NOMBRE	CLASIFICACIÓN	ZOU	USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	SUPERFICIE (m2)
OPO-01	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	2.489,78
OPO-02	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	3.999,67
OPO-03	SUNC	CENTRO	INDUSTRIAL	3.328,36
OPO-04	SUNC	CENTRO	INDUSTRIAL	3.427,61
OPO-05	SUNC	CENTRO	INDUSTRIAL	5.346,61
OPO-06	SUNC	CENTRO	DOTACIONAL	2.267,89
OPO-07	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	4.423,84
OPO-08	SUNC	CENTRO	INDUSTRIAL	4.575,18
OPO-09	SUNC	CENTRO	INDUSTRIAL	2.639,20
OPO-10	SUNC	CENTRO	DOTACIONAL	577,03
OPO-11	SUNC	CENTRO	DOTACIONAL	1.103,44
OPO-12	SUNC	CENTRO	INDUSTRIAL	3.328,20
OPO-13	SUNC	CENTRO	DOTACIONAL	945,51
OPO-14	SUNC	CENTRO	INDUSTRIAL	5.368,97
OPO-15	SUNC	CENTRO	INDUSTRIAL	8.720,77
OPO-16	SUNC	CENTRO	INDUSTRIAL	5.006,19
OPO-17	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	456,69
OPO-18	SUNC	CENTRO	DOTACIONAL	168,88
OPO-19	SUNC	CUMBRES	INDUSTRIAL	18.694,23
OPO-20	SUNC	CUMBRES	INDUSTRIAL	44.345,32
OPO-21	SUNC	CENTRO	DOTACIONAL	1.384,93
TOTAL				122.598,30

A.4.3. NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Con carácter general, los nuevos desarrollos se han incluido en suelo urbano no consolidado cuando ya se encontraban clasificados dentro del suelo urbano del planeamiento anterior. Por el contrario, cuando son terrenos que se añaden al núcleo en el presente Plan General, se ha hecho mediante suelo urbanizable. Todo ello a salvo de algunos ajustes en pequeñas zonas, necesarios para el trazado del diseño urbano.

Los nuevos desarrollos urbanísticos en suelo urbano se han agrupado en bolsas de terreno similar, denominados Grupos de Unidades de Actuación Urbanizadora, que se podrán subdividir en el momento de la ejecución según la disposición adicional tercera de la LSOTEX. Cada uno de estos grupos constituye un área de reparto y una Zona de Ordenación Urbanística.

Los desarrollos en suelo urbanizable se han previsto de modo que cada sector constituye una sola área de reparto, y una Zona de Ordenación Urbanística. Estos sectores se podrán subdividir en el momento de la ejecución según la disposición adicional tercera de la LSOTEX.

Se les ha asignado a todos los desarrollos urbanísticos de un mismo uso global una determinada edificabilidad bruta, que es un parámetro de ordenación estructural.

Por estar acogidos a la disposición adicional Tercera, ha sido prescriptivo realizar toda la ordenación detallada.

Dependiendo de esta ordenación, unas zonas arrojan resultados de edificabilidad neta por parcela mayores que otros, con independencia de que se les asigne una tipología edificatoria u otra. Los valores obtenidos se pueden observar en las fichas de cada una de las unidades. Más adelante en esta memoria se analizan las tipologías edificatorias existentes y las subzonas de ordenanza propuestas por el Plan.

Se va a prever una cantidad suficiente de suelo urbanizable para absorber sobradamente la demanda, sin que la tenencia del terreno libre por pocos propietarios aumente el precio de suelo de forma desconsiderada.

Las Corporaciones Municipales transmiten al Equipo Redactor que a partir de un 50% de colmatación del suelo vacante previsto por el planeamiento, el precio del suelo comienza a subir por desproporción entre la oferta y la demanda, al bajar la oferta, incluso sin que existan datos objetivos sobre la demanda.

Por otro lado, no se ha pretendido fomentar un excesivo crecimiento del núcleo urbano, sino dar diferentes propuestas que orienten el crecimiento, dando posibilidades de elección a la futura iniciativa local a la hora de desarrollar unos u otros terrenos.

Como consecuencia de esto, el Plan General Municipal definirá varias zonas de crecimiento de diversa ubicación y tamaño que permitan absorber sobradamente la demanda residencial e industrial.

El Suelo Urbanizable se ha creado buscando colmatar los huecos en la forma urbana, por un lado, y apoyándonos en los caminos asfaltados locales por otra, como ya se ha indicado en los puntos precedentes.



Los terrenos que serán objeto de nuevos desarrollos urbanísticos precisan la delimitación de sectores.

Para la fijación del orden básico de incorporación al desarrollo urbano se ha tenido en cuenta la dinámica de crecimiento previsible, así como los condicionantes técnicos, físicos e infraestructurales para el desarrollo del Plan General Municipal, siguiendo las Directrices de la ordenación detalladas en el capítulo correspondiente de esta memoria.

A.4.3.1. RESUMEN DE NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Nota para todos LOS DE SUELO URBANO: Se les ha denominado GRUPO en lugar de UAU, pues durante la vigencia se podrán subdividir en tantas unidades de actuación urbanizadora como se precise.

NOMBRE	CLASIFICACIÓN	ZOU	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD BRUTA PGM
GRUPO 01	SUNC	GRUPO 01	RESIDENCIAL	2.133,69	0,70
GRUPO 02	SUNC	GRUPO 02	RESIDENCIAL	9.874,83	0,70
GRUPO 03-A en ejecución	SUNC	GRUPO 03-A en ejecución	RESIDENCIAL	9.944,03	1,41193
GRUPO 03-B en ejecución	SUNC	GRUPO 03-B en ejecución	RESIDENCIAL	4.379,80	1,67583
GRUPO 04	SUNC	GRUPO 04	RESIDENCIAL	26.859,33	0,70
GRUPO 05	SUNC	GRUPO 05	INDUSTRIAL	8.107,71	0,70
GRUPO 06	SUNC	GRUPO 06	RESIDENCIAL	11.558,81	0,70
GRUPO 07	SUNC	GRUPO 07	RESIDENCIAL	3.224,81	0,70
GRUPO 08	SUNC	GRUPO 08	RESIDENCIAL	4.640,84	0,70
GRUPO 09	SUNC	GRUPO 09	RESIDENCIAL	729,17	0,70
SUB-01	SUB	SUB-01	RESIDENCIAL	20.580,23	0,70
SUB-02	SUB	SUB-02	RESIDENCIAL	4.400,91	0,70
SUB-03	SUB	SUB-03	INDUSTRIAL	18.102,10	0,70
SUB-04	SUB	SUB-04	RESIDENCIAL	56.265,34	0,70
SUB-05	SUB	SUB-05	RESIDENCIAL	6.163,38	0,70
SUB-06	SUB	SUB-06	INDUSTRIAL	9.403,38	0,70



A.4.4. ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA

Se va a estudiar la edificabilidad existente o prevista en las ZOU, y según el resultado obtenido, se determinará si dicha edificabilidad puede incrementarse, o se mantendrá o disminuirá.

Posteriormente se ha calculado la edificabilidad global resultante con los valores indicados arriba, para las Zonas de Ordenación Urbanística de uso global residencial en suelo urbano. En función del resultado se indica cómo se va a proceder en el Plan.

Para el cálculo de la “edificabilidad existente o prevista por el planeamiento anterior” se ha aplicado el articulado y el plano de alineaciones del planeamiento anterior.

Por otro lado, se ha grafiado el perímetro de la Zona de Ordenación y se ha obtenido su superficie.

La división entre la superficie de techo edificable y la superficie de la Zona de Ordenación es la edificabilidad prevista por el planeamiento anterior en esta Zona de Ordenación Urbana.

A.4.4.1. Zona de Ordenación Urbanística Residencial “CENTRO”

ZOU CENTRO	
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL ZOU	640.083,84
SUPERFICIE DE SUELO TOTAL ZOU	651.316,50
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,983
SUBTOTAL DE SUPERFICIE EDIFICABLE DE USO RESIDENCIAL	576.733,73
SUBTOTAL DE SUPERFICIE EDIFICABLE DE USO INDUSTRIAL	61.288,65

El coeficiente de edificabilidad global resulta muy cercano al valor máximo de 1, por lo que no opta por incrementarlo, en aplicación del artículo 74 de la Ley del Suelo 15/2001, sino que se mantendrá.

Z.O.U.	CLASE SUELO	USO GLOBAL	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PGM	SUELO DESTINADO A ZONAS VERDES	SUELO DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES Y EQUIPAMIENTOS
CENTRO	URBANO	RESIDENCIAL	NO	17.435,55	48.623,91

En las normas urbanísticas de este Plan se formulan los parámetros de edificabilidad de manera que se adapten a la forma actual de redactar éstos sin modificar los resultados.

A.4.4.2. Zona de Ordenación Urbanística Industrial “CUMBRES”

ZOU CUMBRES	
SUPERFICIE DE SUELO TOTAL ZOU	76.991,91
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,700

Z.O.U.	CLASE SUELO	USO GLOBAL	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PGM	SUELO DESTINADO A ZONAS VERDES	SUELO DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES Y EQUIPAMIENTOS
CUMBRES	URBANO	INDUSTRIAL	NO	-	0,00

En las normas urbanísticas de este Plan se formulan los parámetros de edificabilidad de manera que se adapten a la forma actual de redactar éstos sin modificar los resultados.

A.4.4.3. Zona de Ordenación Urbanística Industrial “CAMINO VECINAL”

Z.O.U.	CLASE SUELO	USO GLOBAL	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PGM	SUELO DESTINADO A ZONAS VERDES	SUELO DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES Y EQUIPAMIENTOS
CAMINO VECINAL	URBANO	INDUSTRIAL	NO	7.027,05	-

En las normas urbanísticas de este Plan se formulan los parámetros de edificabilidad de manera que se adapten a la forma actual de redactar éstos sin modificar los resultados.

A.4.5. SUBZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

La ordenación Detallada se realiza fundamentalmente mediante el establecimiento de Subzonas de Ordenanza siguientes:

- RES 1
- RES 2
- RES 3
- RES 4
- RES 5
- RES 6
- RES 7
- RES 8
- RES 9
- DOTPUB1
- DOTPUB2
- DOTPRIV1
- IND1
- IND2
- IND3

A.5. CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

A.5.1. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

A.5.1.1. Delimitación y régimen urbanístico

Se adscribe al suelo no urbanizable común el suelo no urbanizable no incluido en ninguna de las categorías de suelo protegido, que se detallarán en los apartados posteriores a este.

A.5.2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

A.5.2.1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL

En el término municipal existen terrenos pertenecientes a la Red de Áreas Protegidas de Extremadura. (Según la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, la Red de Áreas Protegidas de Extremadura está formada por: Espacios Naturales Protegidos, Red Ecológica Europea NATURA 2000 y Otras figuras de protección de espacios).

A.5.2.1.1. Suelo No Urbanizable de Protección Natural: Z.E.C. y Z.E.P.A. “Puerto Peña – Golondrinos”.

Este espacio perteneciente a la Red Natura 2000 tiene la categoría de ZEC y ZEPA, y cuenta con Plan de Gestión publicado en el DOE de 1 de diciembre de 2009.

Presenta notables valores naturales que le hacen merecedor de pertenecer a dichas categorías y a sustraerse, con carácter general, del proceso urbanizador.

El ámbito de aplicación viene dado por la aplicación de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, con pequeños ajustes necesarios para adecuarlo a la base cartográfica vectorial del término municipal a escala 1/10.000.

LAS COBERTURAS DE LA ZEC Y ZEPA SON LAS ACTUALIZADAS POR LAS REVISIONES REALIZADAS EN EL PLAN DIRECTOR DE RED NATURA EN EXTREMADURA publicado en el DOE de 3 de junio de 2015

Por otra parte, LA ZONIFICACIÓN DE LA ZEC-ZEPA "PUERTO PEÑA-LOS GOLONDRINOS" FUE DEFINIDA POR EL PLAN DE GESTIÓN VIGENTE publicado en el DOE de 1 de diciembre de 2009 (DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL):

ZUT_PG_PEÑ Zona de Uso Tradicional

ZUC_PG_PEÑ Zona de Uso Común

Como mínimo, se prohíben los usos que se indican en la tabla resumen de las normas urbanísticas, a lo que deberán sumarse las prohibiciones contenidas en el Plan de Gestión medioambiental, al que remitimos. Dentro de la subvariedad habrá un régimen distinto para cada zona, en aplicación del Plan de Gestión, al que remitimos.

A.5.2.1.2. Suelo No Urbanizable de Protección Natural: ZEC "GUADALEMAR".

Este espacio perteneciente a la Red Natura 2000 tiene la categoría de ZEC, y cuenta con Plan de Gestión publicado en el DOE de 3 de junio de 2015, en el que se señalan los valores medioambientales del mismo, al cual remitimos.

Presenta notables valores naturales que le hacen merecedor de pertenecer a dichas categorías y a sustraerse, con carácter general, del proceso urbanizador.

El ámbito de aplicación viene dado en primer lugar por la aplicación de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, con pequeños ajustes necesarios para adecuarlo a la base cartográfica vectorial del término municipal a escala 1/10000.

Las coberturas de la ZEC y ZEPA son las actualizadas por las revisiones realizadas en el Plan Director de Red Natura en Extremadura publicado en el DOE de 3 de junio de 2015

Por otra parte, la zonificación de la ZEC "Río Guadalemar es la realizada en el Plan de gestión publicado en el DOE de 3 de junio de 2015 (se aporta en el plano de escala 1/10.000)

- Zona de Interés Prioritario 1
- Zona de Interés Prioritario 2: No afecta al término municipal
- Zona de Alto Interés 1
- Zona de Alto Interés 2
- Zona de Interés
- Zona de Uso General

Dentro de la subvariedad habrá un régimen distinto para cada zona, en aplicación del Plan de Gestión.

Como mínimo, se prohíben los usos que se indican en la tabla resumen de las normas urbanísticas, a lo que deberán sumarse las prohibiciones contenidas en el Plan de Gestión medioambiental, al que remitimos. Dentro de la subvariedad habrá un régimen distinto para cada zona, en aplicación del Plan de Gestión, al que remitimos.

A.5.2.1.3. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitats

La Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres establece que estos han de ser preservados por su valor ecológico.

- Código UE "4030": Hábitat Brezales secos (todos los subtipos).
- Hábitat código UE "4090": Hábitat Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga
- Natural Hábitat código UE "5120": Hábitat Formaciones montanas de *Cytisus purgans* s.l.
- Hábitat prioritario código UE "6220": Hábitat prioritario Zonas subestépicas de gramíneas y anuales (Thero-Brachypodietea)
- Hábitat código UE "6310": Hábitat de *Quercus suber* y/o *Quercus ilex*
- Hábitat código UE "8220": Hábitat Vegetación casmofítica: subtipos silicícolas
- Hábitat código UE "9240": Hábitat Robledales de *Quercus faginea* (península ibérica)
- Hábitat código UE "9330": Hábitat Bosques de *Quercus suber*
- Hábitat código UE "9340": Hábitat Bosques de *Quercus ilex*

Con carácter general, es importante señalar que de entrada no se prohíben muchos usos en el Planeamiento General, sin perjuicio de que, en las fases de proyecto, las administraciones responsables dictaminen caso por caso en su ámbito competencial la conveniencia o no de ejecutar el mismo.

A.5.2.1.4. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitat código UE "92D0": Hábitat Galerías ribereñas termomediterráneas (Nerio-Tamaricetea) y del sudoeste de la península ibérica (Securinegion tinctoriae)

En este caso concreto, la concentración de los mismos en galería nos ha llevado a la prohibición de numerosos usos que tendrían cabida en caso de tratarse de terrenos más accesibles y extensos, para evitar movimientos de tierras que degraden el hábitat asociado a las riberas.

A.5.2.1.5. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Otras Formaciones

En este término municipal existen otras formaciones vegetales con valores ecológicos, aunque no constituyen hábitat de interés comunitario ni se encuentran en la Red Natura 2000.

No se establecen muchas prohibiciones, sino que la protección se cifra en que se le aplica una densidad menor que en el suelo no urbanizable común.

A.5.2.2. Suelo no urbanizable de protección ambiental

A.5.2.2.1. Suelo no urbanizable de Protección Ambiental "Reserva de Caza Cijara" y Montes de Utilidad Pública

El Reglamento de Planeamiento de Extremadura, Decreto 7/2007, establece la variedad específica de protección ambiental para los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su legislación reguladora.

Se ha unificado en un solo ámbito una extensa zona del norte del término municipal en la que concurren condicionamientos medioambientales de gran entidad, que se impondrán al conjunto de la delimitación de esta variedad de suelo no urbanizable protegido.

El ámbito de esta variedad de suelo está formado por:

1. Todo el suelo de la Reserva de Caza Cijara perteneciente al término municipal de Fuenlabrada de los Montes.
2. Todo el suelo de los montes de utilidad pública y de propiedad de la Junta de Extremadura del término municipal de Fuenlabrada de Los Montes.
 - Valdemoros.
 - El Sotillo.
 - El Robledillo.
 - Hoja del Castaño y Rinconada
 - Las Chorchas
 - Las Navas y Puerto Lobo para Acá

La protección efectiva procede de la aplicación directa de la normativa vigente para estos montes, a lo que se suma la titularidad pública, que hace descartar muchos usos. Desde el planeamiento urbanístico no se añaden más limitaciones.

A.5.2.2.2. Suelo no urbanizable de Protección Estructural Agrícola

Se crea esta variedad por indicación de la Memoria Ambiental, para el olivar y la dehesa.

A.5.2.2.3. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Vías Pecuarias

El Reglamento de Planeamiento de Extremadura, Decreto 7/2007, establece la variedad específica de protección ambiental para los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su legislación reguladora. Se ha de adscribir al Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental Vías Pecuarias el Terreno ocupado por dichas vías pecuarias.

- Cañada Real Segoviana
- Cordel del Puerto de La Nava

El régimen urbanístico se deriva de la aplicación de la normativa sectorial y de la titularidad pública, sin que en el Planeamiento Urbanístico se haya considerado necesario añadir más restricciones.

A.5.2.2.4. Suelo no urbanizable de Protección Ambiental de Cauces

Se adscribe a la categoría de Suelo No urbanizable de Protección ambiental de Cauces la franja de terreno a ambos márgenes del cauce con una anchura de 100 m, medidos horizontalmente desde la delimitación de cauce público. Dentro de esta franja de terreno a ambos márgenes se distinguen a su vez dos franjas, que delimitarán la zona de dominio público hidráulico con una anchura de 5m medidos horizontalmente desde la delimitación del cauce y una zona de policía que comprende el terreno desde la arista exterior del dominio público hasta los 100 m.

El régimen urbanístico se deriva de la aplicación de la normativa sectorial, sin que en el Planeamiento Urbanístico se haya considerado necesario añadir más restricciones.

A.5.2.2.5. Suelo no urbanizable de protección de continuidad del paisaje

Se ha definido esta clase de suelo para conectar entre sí otras zonas de interés medioambiental, entre las cuales se encuentran las del suelo de protección natural y ambiental.

Así pues, se ha incluido en esta subvariedad terrenos situados en las cuerdas de las sierras entre cumbres que tenían otra protección.

Se diferencia del suelo de protección natural Otras Formaciones en que aquél si procede de una delimitación de la administración competente en materia de medio ambiente, aunque no se corresponda con hábitats o red natura. En este caso, por el contrario, la delimitación no se hace por haber constatado un especial interés ecológico en el terreno en sí, sino porque conecta zonas que sí lo tienen.

El régimen urbanístico materializa la protección estableciendo densidades menores que las del suelo no urbanizable común.

A.5.2.3. Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras

A.5.2.3.1. Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras - Carreteras**1. Criterios de clasificación. Protección de las infraestructuras.**

A ambos lados de las carreteras estatales se han establecido sendas franjas de terreno clasificadas como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras carreteras. Estas franjas tienen una anchura de 50 metros en carreteras convencionales y de 100 metros en autopistas y autovías, medidas ambas desde la línea exterior de la explanación y en la misma forma que para las líneas de protección del dominio público viario se establece en el artículo 73 y siguientes del Reglamento General de Carreteras. Se han acotado en los planos dichas franjas. En caso de duda se puede consultar la Memoria Justificativa del Plan General, donde se explican los criterios para puntos concretos de este término municipal, pues en algunas zonas, como puede verse, la zona protegida ha sido mayor.

Por su parte, para las carreteras autonómicas y de la Diputación se ha aplicado el mismo criterio.

2. Por el término municipal discurren carreteras de diferente competencia:

De competencia estatal: N-502, y N-430

De competencia de la Diputación de Badajoz: BA – 066 y un pequeño tramo de la BA – 158, ambas de carácter local. Una tercera que se denomina: EX – 356, no es reconocida por la Junta de Extremadura, pues no se ha realizado el traspaso, por lo que se estudia como local, adscrita a la Diputación de Badajoz.

A.5.2.4. Suelo no urbanizable de protección cultural**A.5.2.4.1. Suelo no urbanizable de protección cultural-arqueológico**

- a) Protección del Patrimonio Arqueológico con carácter genérico (Patrimonio Arqueológico subyacente o detectado)
- b) Protección del Patrimonio Arqueológico en suelo urbano o urbanizable
- c) Protección del Patrimonio Arqueológico en suelo no urbanizable



A.5.3. CUADRO RESUMEN DE ORDENACIÓN DE LOS ACTOS Y USOS CONTEMPLADOS POR LA LEY 15/2001 (LSOTEX) PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

Este cuadro resumen de actos y usos se complementa con las fichas de condiciones edificatorias particulares para cada categoría, variedad y denominación de suelo no urbanizable de las normas urbanísticas.

DENOMINACIÓN DE USOS SEGÚN ARTÍCULOS LSOTEX 2001	SNU COMÚN	SNUPN ZEPA Y ZEC "Puerto Peña-Los Golondrinos" ZUT	SNUPN ZEPA Y ZEC "Puerto Peña-Los Golondrinos" ZUC	SNUPN ZEC "Río Guadalemar"	SNUPN Hábitat	SNUPN Hábitat 92D0	SNUPN Otras formaciones
13.2.a. Instalaciones ordinarias: Agrícola	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm
13.2.a. Instalaciones ordinarias: Ganadera	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm
13.2.a. Instalaciones ordinarias: Forestal	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm
13.2.a. Instalaciones ordinarias: Cinegética	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm
13.2.a. Instalaciones ordinarias: Otras actividades agrarias.	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm
18.2.2.a. División de fincas o segregación de terrenos	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm
18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm
18.2.2.c. Vallados (seto o malla, y soportes metálicos).	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm
18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Agrícola	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Prohib	Perm
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Ganadera	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Prohib	Perm
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Forestal	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Prohib	Perm
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Cinegética	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Prohib	Perm
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Otras act. agrarias.	Perm	Perm	Perm	Prohib	Perm	Prohib	Perm



23.a. Construcciones no vinculadas: Agrícola	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz
23.a. Construcciones no vinculadas directamente: Ganadera	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz
23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente: Forestal	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz
23.a. Construcciones no vinculadas: Cinegética	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz
23.a. Construcciones no vinculadas: Otras act. agrarias.	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz
23.b. Extracción o explotación de recursos minerales.	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz
23.c. Depósito de materiales	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib
23.c. Depósito de residuos	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib
23.c. Almacenamiento de maquinaria	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib
23.c. Estacionamiento de vehículos.	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz
23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz
23.e. Áreas de servicio.	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib
23.f. Equipamientos colectivos.	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz
23.f. Instalaciones de carácter industrial	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib
23.f. Instalaciones de carácter terciario	Autoriz	Prohib excepto turismo rural	Prohib excepto turismo rural	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz
23.g Vivienda familiar aislada vinculada.	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz
23.g Vivienda familiar aislada no vinculada	Autoriz	Prohib excepto rehabilitación	Prohib excepto rehabilitación	Prohib	Prohib excepto rehabilitación	Prohib	Autoriz
23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz
23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz



DENOMINACIÓN DE USOS SEGÚN ARTÍCULOS LSOTEX 2001	RESERVA DE CAZA "Cijara" y MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA	SNUPE Agrícola	SNUPE VIAS PECUA RIAS	SNUPA CAUCES	SNUPP Continuidad del paisaje	SNUPI Carreteras	SNUPC Arqueol ógico
13.2.a. Instalaciones ordinarias: Agrícola	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Perm
13.2.a. Instalaciones ordinarias: Ganadera	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm
13.2.a. Instalaciones ordinarias: Forestal	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Perm
13.2.a. Instalaciones ordinarias: Cinegética	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Perm
13.2.a. Instalaciones ordinarias: Otras actividades agrarias.	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Perm
18.2.2.a. División de fincas o segregación de terrenos	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Perm
18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Perm
18.2.2.c. Vallados (seto o malla, y soportes metálicos).	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Perm
18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Perm
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Agrícola	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Prohib
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Ganadera	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Perm	Prohib
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Forestal	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Prohib
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Cinegética	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Prohib
18.2.2.e. Construcciones vinculadas: Otras act. agrarias.	Perm	Perm	Prohib	Perm	Perm	Perm	Prohib
23.a. Construcciones no vinculadas: Agrícola	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.a. Construcciones no vinculadas directamente: Ganadera	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente: Forestal	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.a. Construcciones no vinculadas: Cinegética	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.a. Construcciones no vinculadas: Otras act. agrarias.	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.b. Extracción o explotación de recursos.	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.c. Depósito de materiales	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz	Prohib
23.c. Depósito de residuos	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz	Prohib
23.c. Almacenamiento de maquinaria	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.c. Estacionamiento de vehículos.	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz
23.e. Áreas de servicio.	Prohib	Autoriz	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz	Prohib
23.f. Equipamientos colectivos.	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Autoriz
23.f. Instalaciones de carácter industrial	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib
23.f. Instalaciones de carácter terciario	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib



23.g Vivienda familiar aislada vinculada.	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Autoriz	Autoriz	Prohib
23.g Vivienda familiar aislada no vinculada	Prohib	Prohib	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib
23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib
23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores	Autoriz	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib	Autoriz	Prohib

ABREVIATURAS: Perm: Permitido. Prohib: Prohibido. Autoriz: Autorizable. Rehab: Rehabilitación.

Nota: En la Red Natura, e menudo un uso es autorizable o permitido por el Planeamiento Urbanístico, pero a la vez está muy restringido por el Plan de Gestión de la ZEC o ZEPA. En esos casos, en la ficha de condiciones edificatorias se habrán de consultar las limitaciones y prohibiciones establecidas para usos concretos dentro del uso considerado, en aplicación de dicho Plan de Gestión. En algunos casos, además, está casi prohibido el uso, salvo excepciones que se indican en la ficha; sin embargo, no se puede indicar como prohibido en este cuadro resumen, pues ello anularía las condiciones edificatorias de las fichas. Este aspecto es importante reseñarlo pues, a la vista del cuadro resumen, sin consultar las fichas podría pensarse que la protección dada a las ZEC o ZEPA es menor que a otras figuras medioambientales menos restrictivas. Nada más opuesto a la realidad del Plan General, puesto que en las fichas se indican prohibiciones de enorme relevancia derivadas de los Planes de Gestión.

A.5.4. SISTEMAS GENERALES

- SG 1, AYUNTAMIENTO
- SG 2, ZONA VERDE EN LA CALLE SANTA ANA.
- SG 3, COLEGIO PÚBLICO
- SG 4, POLIDEPORTIVO Y CAMPO DE FÚTBOL
- SG 5, PISCINA
- SG-NU-1, CEMENTERIO
- SG-NU-2, ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES

A.5.5. INFRAESTRUCTURAS. DEPURADORA.

Se encuentra en 2016 en fase de ejecución una EDAR, la cual se ha ubicado en los planos del presente Plan General.

A.6. CONCLUSIÓN Y MODELO TERRITORIAL

El modelo territorial que resulta como consecuencia del estudio realizado en la Memoria Informativa, del proceso de redacción y tramitación y de la aplicación de la legislación vigente es el de un término municipal con gran incidencia de protecciones de distinto tipo que darán gran protagonismo al terreno rural con valor paisajístico y ambiental.

En el suelo no urbanizable la legislación vigente ordena por un lado los usos y actividades en general, y por otro regula la edificación mediante el procedimiento de calificación urbanística.

El plan impondrá ciertos límites, además de los destinados a proteger el medio ambiente, encaminados a impedir la aparición de núcleos de población clandestinos y los derivados de la legislación sectorial aplicable. Sin perjuicio de lo anterior, este plan contempla desde la existencia de viviendas aisladas hasta instalaciones hoteleras, que permitirán el disfrute de un entorno de gran belleza y atraerán inversiones económicas beneficiosas.

Respecto al suelo urbano se tendrá un solo núcleo residencial, con dos polígonos industriales inconexos, de gran densidad en el centro (heredado del pasado) y menos denso en los extremos (previsto por el plan para compensar el exceso de compacidad, mejorar los estándares urbanísticos y graduar la transición del compacto edificado al entorno rural).

El núcleo urbano tendrá una división en zonas, una principalmente residencial para acoger a la población existente y la demanda futura y otras de producción industrial (para generar producción económica y atraer nuevos pobladores), en consonancia con la apuesta de la Comunidad Autónoma Extremeña de reforzar estos pequeños municipios de existencia multisecular.

B. INTEGRACIÓN DE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES A LO LARGO DE LA TRAMITACIÓN, ESPECIALMENTE TRAS LA MEMORIA AMBIENTAL

B.1. DOCUMENTO EXPRESIVO DE LA INCORPORACIÓN DEL ISA EN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL QUE SE APROBÓ EN 2015

El Plan General Municipal de Fuenlabrada de Los Montes (Badajoz) incorporó a su redacción las indicaciones del Informe de Sostenibilidad Ambiental, las cuales tomaron a su vez en consideración las instrucciones del Documento de Referencia de la Evaluación Ambiental.

De modo especial, el ISA ha sido determinante en la redacción del Plan General aprobado inicialmente en los siguientes aspectos

- Se clasificó como suelo no urbanizable de protección natural los dos espacios pertenecientes a la Red Natura 2000 en el término municipal, excepto en el suelo urbano y urbanizable del núcleo existente, así como los hábitats de interés comunitario y otras formaciones.
- Se solicitó explícitamente a la administración supramunicipal el estudio de inundabilidad de los Arroyos de los Molinillos y Barranco Hondo, con el objeto de evitar afecciones perjudiciales para los sectores y para los propios cauces.
- Se prohibió el uso de instalaciones de energía eólica en la Zona de Exclusión del Decreto 160/2010, en particular, las que se indicaban en el Documento de Referencia.
- No se pudo incluir en la ZEPA “Puerto Peña – Los Golondrinos” la zona de El Collado de las Navas, porque no se contaba con el nuevo perímetro. Esto se realizó con posterioridad, en la fase que se presenta para aprobación provisional.
- Se utilizaron los indicadores que venían reflejados en el Documento de Referencia.
- El estudio de alternativas del Informe de Sostenibilidad Ambiental mostró la más favorable ambiental, económica y socialmente. Dicha alternativa fue la seleccionada.
- Por su parte, el mapa de riesgos indicaba la proximidad de ciertos cauces al núcleo urbano, por lo cual, como queda dicho arriba, se solicitó a la administración la realización de un estudio de inundabilidad. Dicho estudio se recibió con posterioridad a la aprobación inicial del Plan General, por lo que sus conclusiones se han tenido en cuenta en la fase de aprobación provisional y definitiva.

B.2. INTEGRACIÓN DEL INFORME DE CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA Y ÁREAS PROTEGIDAS

FECHA	EMISOR DOCUMENTO	CLAVE	DOCUMENTO
16 de diciembre de 2015	Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio de la Junta de Extremadura	Informe favorable con medidas correctoras	Con fecha 16 de diciembre de 2015 el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio de la Junta de Extremadura emitió informe favorable con medidas correctoras

Se realizaron modificaciones que ahora se presentan en la nueva versión del Plan que se prepara para aprobación provisional y definitiva.

En el apartado descriptivo y justificativo de la ordenación del suelo no urbanizable de esta memoria justificativa se han explicado todas las observaciones contenidas en el informe, según el orden propio del proceso de ordenación.

Acto seguido comentamos los aspectos del informe, su toma en consideración y conclusiones.

Se trataba de un informe de Valoración de la Afección a la Red Natura 2000 favorable con medidas correctoras y modificaciones a considerar:

Valores ambientales:

El informe repasaba y actualizaba los valores ambientales presentes en el municipio.

Esta información se ha trasladado tanto a la memoria justificativa como a los planos de ordenación y las normas urbanísticas.

Mención especial a las dos Zonas de Red Natura con sendos Planes de Gestión vigentes, sus redelimitaciones últimas y sus zonificaciones.

Por parte de los hábitats naturales de interés comunitario, hemos estudiado a fondo el listado aportado por el informe, requerido las coberturas y trasladado las mismas a los planos.

La información sobre espacios que ya se habían protegido, por su parte, nos ha servido para reafirmar las decisiones urbanísticas.

En lo relativo a los Montes de Utilidad Pública, el régimen que habíamos establecido era el similar a otros municipios con la misma situación, por lo que lo hemos trasladado.

Observaciones y medidas correctoras:

- Hemos cambiado las referencias a LIC por ZEC, en adecuación a su declaración como tales.
- Hemos incorporado los límites de la Red Natura "Puerto Peña-Los Golondrinos" y "Río Guadalemar".

- Hemos eliminado en las Normas Urbanísticas las normativas derogadas y añadido las nuevas.
- Las indicaciones respecto al ISA se han tenido en cuenta en lo que pudieran afectar a la ordenación del Plan General.
- En cuanto a lo que se decía sobre la memoria justificativa:
 - Se han corregido las menciones erróneas sobre Espacios de Red Natura.
 - Se ha revisado que la ordenación urbanística cumpla con lo indicado en los Planes de Gestión y el Plan Director Red Natura. Se ha dado traslado a las indicaciones directamente relacionadas en las Normas Urbanísticas y también se ha realizado la remisión a los mismos donde correspondía.
 - Se ha corregido la mención a los hábitats y a las Directivas, así como su caracterización como de interés comunitario y prioritarios.
 - En cuanto al Plan Territorial Siberia, sigue sin estar vigente, y la experiencia nos muestra que es más prudente esperar a que llegue a estarlo.
- Usos permitidos o autorizables:
 - Se han indicado las zonas de los Planes de Gestión en los planos de ordenación y, considerando inconveniente trasladar el Plan de Gestión en sí, se remite al mismo.
 - En cuanto a los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos, y el decreto que los regula, se incorporará la mención.
- Sobre la clasificación:
 - Hemos corregido lo referente a hábitat.
 - Explicamos que el suelo de protección de infraestructuras eléctricas lo hemos suprimido porque la movilidad de dichas infraestructuras y su tendencia al soterramiento nos ha hecho considerar que es preferible conservar la afección sin necesidad de clasificar suelo.
 - El suelo de protección de laderas se había suprimido en la aprobación inicial y en su lugar se propone ahora el de continuidad del paisaje.
 - El suelo no urbanizable de protección cultural arqueológico se había eliminado porque no había yacimientos arqueológicos. Ahora se retoma porque el organismo competente en protección cultural ha actualizado la carta arqueológica.
 - Hemos incluido los nuevos límites de red natura.
 - En cuanto al Cerro de las Querenzuelas, se ha incluido en los hábitats y el Collado de las Navas en ZEPA-ZEC “Puerto Peña-Los Golondrinos”
- Condiciones edificatorias:
 - Aclaremos que la denominación de usos se hace según el artículo 23 a efectos de definición, lo que no obsta para que se haya de cumplir el artículo 24. En el suelo no urbanizable no sirven las denominaciones de usos del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, pues los conceptos no se adecúan bien. En conversaciones con los asesores de la CUOTEX, se nos recomendó esta nomenclatura, que hemos usado en dos municipios para los cuales ya tenemos aprobación definitiva.
 - Con respecto a la prohibición de las infraestructuras y servicios públicos en el suelo de protección de hábitat y de cauces, se acepta la indicación sobre las estaciones de carburantes, que se indicará en la ficha de condiciones edificatorias, pero los demás de forma genérica no se pueden prohibir, porque se estarían prohibiendo elementos necesarios para el interés general, generándose además posibles



contradicciones con los informes sectoriales de estas otras administraciones concurrentes. Téngase en cuenta que en este apartado se incluyen las depuradoras, las estaciones tratamiento de agua potable, e incluso infraestructuras hidráulicas. Se remite en ese caso a la fase de proyecto, donde se requerirán en su caso los informes sectoriales correspondientes.

- Se han prohibido las áreas de servicio en el suelo de protección de cauces.
- Sobre la vivienda familiar aislada en el suelo de protección de cauces, se constata la existencia de caserones de arquitectura vernácula, tanto en cauces generales como en Guadalemar. Si, como se sugiere, por ejemplo, en el Plan Director de Red Natura, se debe fomentar la rehabilitación, entonces no podremos prohibir esos usos.
- Con respecto a este mismo uso en la zona de Montes de Utilidad Pública, hay que señalar que en algunos tramos la Reserva de Caza Cijara no se encuentra coincidente al 100% con estos, por lo que optamos por no prohibirlo en Planeamiento. Será el proyecto concreto el que se haya de evaluar en su localización exacta.
- Por otra parte, se asume la limitación en el suelo de protección natural de la parcela mínima en 15 hectáreas para la vivienda aislada y las instalaciones vinculadas a energías renovables.
- En cuanto a las fichas resumen, hemos acentuado la gradación de densidades, bajando la de los suelos de protección con respecto al común.
- Las condiciones estéticas que se nos indican en el informe y sobre lo indicado para las luminarias exteriores y los cerramientos: su contenido se traslada al articulado de las normas urbanísticas.
- En cuanto a la indicación del informe para que se limiten a una planta las edificaciones residenciales en todo el suelo no urbanizable protegido, aludiendo a motivos paisajísticos, hemos de decir que tras el informe hemos comprobado el tipo de edificaciones antiguas y no nos parece adecuado limitar estas y las nuevas a una planta, para no dejarlas en fuera de ordenación. Por otra parte, esta limitación sí la asumiremos en Red Natura, que ya supone un **21% del término municipal**
- El resto de condiciones que se daban para Red Natura y Hábitat se han indicado en la ficha.
- En relación con el suelo urbano/urbanizable:
 - Sobre S-SUB-17, en el polígono Las Cumbres, que está dentro de Puerto Peña-Los Golondrinos, hemos recortado los límites, pero todas las edificaciones existentes las hemos incluido.
 - Sobre el antiguo Sector S-SUB-03, se ha corregido la discordancia.

B.3. DOCUMENTO EXPRESIVO DE LA INCORPORACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL EN EL PLAN GENERAL APROBADO EN LA CUOTEX DE 2018

Nota: en cursiva las indicaciones del punto 7 la Memoria Ambiental publicada en el DOE de 27 de febrero de 2017 con indicaciones en azul donde ha sido necesario adaptar el Plan General

7. DETERMINACIONES FINALES A INCORPORAR EN EL PLAN.

En este sentido desde la Dirección General de Medio Ambiente, se indican a continuación las determinaciones finales que será necesario incluir en el Plan antes de su aprobación definitiva.

— El Plan General Municipal de Fuenlabrada de los Montes deberá incluir las condiciones que recoge la memoria ambiental así como las medidas y actuaciones del informe de sostenibilidad ambiental, mientras no sean contradictorias con las primeras.

— El Plan General Municipal de Fuenlabrada de los Montes deberá cumplir con todo lo establecido en la normativa sectorial vigente en las materias relacionadas en el artículo 9 de la Ley 9/2006: biodiversidad, población, salud humana, fauna, flora, tierra, agua, aire, factores climáticos, bienes materiales, patrimonio cultural, incluido el patrimonio histórico, paisaje, la ordenación del territorio y el urbanismo.

— Asimismo se entiende que el objeto de las determinaciones es evitar afecciones sobre el medio ambiente por ello se adoptarán las necesarias para evitar que se produzcan efectos ambientales significativos sobre los factores ambientales implicados en la evaluación.

— El Plan General Municipal de Fuenlabrada de los Montes deberá cumplir con todo lo establecido en la normativa sectorial autonómica vigente, la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura así como en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y en el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Del mismo modo, deberá contemplar lo establecido en la recién aprobada Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, cuya entrada en vigor se produjo el 29 de junio de 2015.

— El Plan General Municipal de Fuenlabrada de los Montes deberá cumplir con lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Se contrastaron todos estos extremos y se asumieron.

— Se incluirá entre la normativa del Plan General Municipal lo descrito en el artículo 56 quater de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre junto con el Decreto 110/201, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura. Según la normativa mencionada se requiere informe de afección para las actividades a realizar en zonas integrantes de la Red Natura 2000, en este caso la ZEPA - ZEC "Puerto Peña - Los Golondrinos", y la ZEC "Río Guadalemar".

En el citado artículo se indica que:

1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderos o forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitat, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.

2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.

3. En función de los efectos que se prevean y de su trascendencia sobre los valores naturales de la Zona de la Red Natura 2000, el órgano ambiental emitirá un informe de afección que contendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Si entendiera que la acción pretendida no es susceptible de afectar de forma apreciable al lugar, o estimara que las repercusiones no serán apreciables mediante la adopción de un condicionado especial, informará al órgano sustantivo para su consideración e inclusión de dicho condicionado en la resolución.

b) Si considerara que la realización de la acción puede tener efectos negativos importantes y significativos, dispondrá su evaluación de impacto ambiental, salvo que de acuerdo con lo regulado por la legislación sectorial existente en la materia, la actuación ya estuviera sometida a la misma.

Se ha incluido en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal, artículos 3.1.1.7, 3.4.2.2, 3.4.4.3, 3.4.2.4

Aclarar que la apertura de caminos y pistas así como los tratamientos sobre la vegetación se incluyen entre las actividades que requerirán informe de afección en terrenos ubicados en la ZEPA y ZEC.

Se ha incluido en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal, artículo 3.1.1.7 — Deberán revisarse los límites de las Zonas Especiales de Conservación, que han sido modificados recientemente concretamente de la ZEC “Puerto Peña - Los Golondrinos” y la ZEC “Río Guadalemar”, encontrándose disponibles en el Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura.

Todas las menciones a Zonas Especiales de Conservación que se realizan en esta Memoria Ambiental, están referidas a las zonas definidas por los nuevos límites. La nueva delimitación se puede consultar en el siguiente enlace http://extremambiente.gobex.es/files/coberturas/RN2000_LIC_EXTREMADURA_201310_ETRS89.rar Hecho y trasladado a los Planos de ordenación.

— Deberán revisarse los límites de las Zonas de Especial Protección para las Aves, que han sido modificados recientemente, concretamente de la ZEPA “Puerto Peña - Los Golondrinos”, encontrándose disponibles en el Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura. Todas las menciones a Zonas de Especial Protección para las Aves que se realizan en esta Memoria Ambiental, están referidas a las zonas definidas por los nuevos límites. La nueva delimitación se puede consultar en el siguiente enlace http://extremambiente.gobex.es/files/coberturas/RN2000_ZEPA_EXTREMADURA_201310_ETRS89.rar Hecho y trasladado a los Planos de ordenación.

— Debe considerarse lo establecido en el Plan de Gestión de la ZEPA “Puerto Peña – Los Golondrinos” aprobada por Orden de 23 de noviembre de 2009 y donde se establecen las Zonas de Uso Tradicional y las Zonas de Uso Común que se localizan en el término municipal. Hecho y trasladado a los Planos de ordenación y a las Normas Urbanísticas.

— Por otra parte, junto con el Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, se han publicado los Planes de Gestión de las áreas protegidas incluidas en dicha Red. Dado que en los citados planes de gestión se ha realizado un análisis en profundidad de estas áreas protegidas, se ha tenido en cuenta esta información para elaborar la presente memoria ambiental. El Plan General Municipal de Fuenlabrada de los Montes deberá tener en cuenta todas las medidas de conservación relativas a la zonificación aplicables en su ámbito.

— Según la zonificación establecida en el Plan de Gestión de la ZEC “Río Guadalemar”, en el término municipal se encuentra la Zona de Interés Prioritario (ZIP) 1, las Zonas de Alto Interés (ZAI) 1 y 2 y el resto está constituido por Zonas de Interés y Zonas de Uso General. En la ZIP 1 y en las ZAI 1 y 2, deberán tenerse en cuenta las medidas establecidas en el correspondiente Plan de Gestión con objeto de su conservación, además de las que se indiquen en la presente Memoria Ambiental.

Hecho y trasladado a los Planos de ordenación y a las Normas Urbanísticas, artículos 3.1.1.8, 3.1.1.9, 3.1.1.10, 3.1.1.11

— En cuanto a la clasificación de Suelo Urbanizable, en la zona propuesta como SUB-6 de uso industrial, si bien es contigua a una zona de Suelo Urbano No Consolidado de Uso Industrial, está dentro de la ZEPA-ZEC Puerto Peña-Los Golondrinos, y parte de ella es hábitat 6310. Se propone excluir de Suelo Urbanizable la parte más occidental en la que actualmente hay una vivienda. Se considera que hay suelo industrial disponible el resto del área y en el Polígono Industrial. Aunque esta parcela se incluye como subzona DOTPUB2 como zonas verdes de destino público, se permitirían edificaciones.

Además, no resulta lógica esta clasificación cuando ya existe una vivienda en la zona indicada.

Hecho y trasladado a los Planos de ordenación y ficha.

— El resto de los crecimientos propuestos en torno al núcleo urbano de Fuenlabrada de los Montes, como Suelo Urbanizable, se encuentran junto a infraestructuras ya existentes y dentro del área natural de expansión del casco urbano, no presentando valores ambientales reseñables. El crecimiento en estas áreas se considera ambientalmente compatible.

— Con respecto al Suelo No Urbanizable se realizan las siguientes consideraciones:

- Debe tenerse en cuenta la zonificación establecida Plan de Gestión de la ZEPA “Puerto Peña-Los Golondrinos” en la clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección Natural de ZEPA y ZEC, dado que en el término municipal aparecen por un lado la Zona de Uso Tradicional que establece como prohibidos usos como la ubicación de instalaciones de producción de energía eléctrica, la actividad extractiva o que implique la alteración de las formas o relieve, la quema de vegetación como forma de manejo o los cambios de uso de suelo de forestal a agrícola entre otros. Además debe incluirse en la normativa que la restauración, rehabilitación y acondicionamiento de instalaciones agrarias existentes será prioritaria frente a la construcción de nuevas, y deberán incorporarse a la normativa las medidas destinadas a minimizar los impactos de las construcciones. Por otra parte, se encuentra la Zona de Uso Común, que debe también adoptar las medidas indicadas en el citado Plan de Gestión.

Hecho y trasladado a los Planos de ordenación y artículos 3.1.1.33, 3.4.2.2 y 3.4.2.3.

- El establecimiento de clasificaciones de suelo distintas para cada uno de los Hábitats incluidos en la Directiva 92/43/CEE, da como resultado un mosaico de clasificaciones de SNUPN-Hábitat que en varios casos comparten el mismo régimen de usos.

En otros casos no parece quedar justificado el hecho de considerar permitidos o autorizables determinados usos teniendo en cuenta las características del hábitat en cuestión. Como ejemplo en hábitats como Formaciones montanas de *Cytisus purgans* s.l. y Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofíticas, muy localizados y escasos en el término municipal se permiten usos como instalaciones de carácter terciario, vivienda unifamiliar vinculada y no vinculada o instalaciones vinculadas a energías renovables. Esto mismo ocurre en varios ejemplos de SNUPN Hábitat. Por ello se considera que debe revisarse esta clasificación, intentando unificar al máximo el SNUPN-Hábitat y teniendo en cuenta la capacidad de acogida de los Hábitats para cada uno de los usos, así como la necesidad del término municipal de permitir cada uno de los usos en esas zonas, puesto que parece que existen zonas en el término municipal más adecuadas para albergarlos.

Hecho y trasladado a los Planos de ordenación y artículos 3.1.1.33, 3.4.2.5 y 3.4.2.6.

• *Por otra parte, el establecimiento del Suelo No Urbanizable Común, no parece obedecer a ningún criterio, más que al de la exclusión de otras protecciones. Cabe recordar que la categoría de Suelo No Urbanizable Común está destinada a aquellos terrenos inadecuados para su incorporación al proceso urbanizador pero que no cuentan con características que hagan necesaria su protección, habiéndose obviado en el presente Plan General Municipal, aquellos terrenos cuyas características los hacen idóneos para asegurar la protección estructural del territorio por razón, bien de su destino a las actividades propias del sector primario, ya sean hidrológicas, agrícolas, ganaderas, forestales, o bien de su potencialidad para los expresados aprovechamientos. En este sentido se considera que debería incorporarse la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Estructural, para aquellas áreas ocupadas por cultivos, principalmente de olivar y grandes superficie de dehesa no inventariadas como hábitat pero con aprovechamiento real o potencial para usos ganaderos, forestales, etc. Muy abundantes en el término municipal. Hecho y trasladado a los Planos de ordenación y artículos 3.1.1.33 y 3.4.2.9.*

• *Una vez realizadas las actuaciones indicadas en los dos puntos anteriores debe interpretarse el plano de ordenación resultante, observando si quedan espacios residuales o intersticiales de Suelo No Urbanizable Común que carezcan de sentido o si por el contrario las áreas presentan coherencia desde el punto de vista de ordenación territorial, realizando las modificaciones que se consideren oportunas.*

Hecho y trasladado a los Planos de ordenación y artículos 3.1.1.33 y 3.4.2.1.

— *Revisadas las distintas denominaciones asignadas al Suelo No Urbanizable Protegido se ha comprobado que las mismas se adaptan a las diferentes categorías de Suelo No Urbanizable contenidas en el Artículo 7 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura. Teniendo en cuenta las consideraciones del apartado anterior las categorías establecidas serían las siguientes:*

• *Suelo No Urbanizable de Protección Natural de ZEPA y ZEC “Puerto Peña - Los Golondrinos”.*

◊ *Zona de Uso Tradicional.*

◊ *Zona de Uso Común.*

• *Suelo No Urbanizable de Protección Natural de ZEC “Río Guadalemar”.*

• *Suelo No Urbanizable de Protección Natural de Hábitats.*

• *Suelo No Urbanizable de Protección Natural de Otras Formaciones.*

• *Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Reserva de Caza “Cijara” y Montes de Utilidad Pública.*

• *Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces.*

• *Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Vías Pecuarias.*

• *Suelo No Urbanizable de Protección de Paisaje.*

• *Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras.*

• *Suelo No Urbanizable de Protección Cultural Arqueológico.*

• *Suelo No Urbanizable Común.*

— *En cuanto al Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces, el Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras y el Suelo No Urbanizable de Protección Cultural Arqueológico se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable en cada uno de ellos.*

— *En cuanto al régimen de usos planteado y teniendo en cuenta los Planes de Gestión aplicables al Plan General Municipal, los informes recibidos en el periodo de consultas, los efectos ambientales previstos así como las consideraciones realizadas en la presente memoria ambiental, esta Dirección General de Medio Ambiente ha planteado una propuesta que se adjunta al presente documento como Anexo I.*

Hecho y trasladado a los Planos de ordenación y artículos 3.1.1.33 y relacionados

— Para aquellos usos autorizables en Suelo No Urbanizable de Protección Natural se tomará como Unidad Rústica Apta para la Edificación la Unidad Mínima de Cultivo (8 Has), excepto para vivienda que ya cuenta con una URAE de 15 Has.
Hecho y trasladado a los artículos 3.1.1.33 y relacionados

— Deberán presentarse las fichas urbanísticas adaptadas para cada categoría de suelo tras las modificaciones planteadas en las determinaciones presentes en esta memoria ambiental.
Hecho y trasladado a los artículos 3.1.1.33 y fichas relacionadas

— Se adoptarán las medidas y consideraciones contenidas en los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Guadiana así como las indicadas en el informe del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas.

— En el término municipal de Fuenlabrada de los Montes están presentes los siguientes hábitats incluidos en la Directiva de Hábitats 92/43/CEE:

- 4030 “Brezales secos europeos”.
- 4090 “Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga”.
- 5120 “Formaciones montanas de *Cytisus purgans* s.l.”.
- 5330 “Matorrales termomediterráneos y pre-estépico”.
- 6220 “Zonas subestépicas de gramíneas y anuales”.
- 6310 “Bosques de *Quercus ilex* y *Quercus suber*”.
- 6420 “Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion *Holoschoenion*”.
- 8220 “Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica”.
- 9240 “Robledales *Quercus faginea*”. Las formaciones de la Sierra del Quejido, Sierra del Aljibe, Sierra de las Viñas, umbria frente al Morro del Pedrizon y del MUP “El Madroñal”, además están inventariadas como formaciones forestales amenazadas de Extremadura.
- 92D0 “Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (*Nerio-Tamaricetea y Securinegion tinctoriae*). Corresponde con tamujares inventariados como formaciones especialmente amenazadas de Extremadura protegidos por la ZEC.
- 9330 “Alcornocales de *Quercus suber*”
- 9340 “Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*”. En estas zonas de dehesa, existen algunos rodales de flora en peligro de extinción, con presencia de especies de orquídeas como *Serapias vomeracea*, *S. lingua* y *Spirantes aestivalis*.
- 3170 “Estanques temporales mediterráneos”
- 5210 “Matorrales arborescentes de *Juniperus* spp.”
- 8130 “Desprendimientos mediterráneos occidentales y termófilos”

En estas áreas del término municipal deberán evitarse todas aquellas actividades que puedan suponer afección al mismo.

— En la documentación de la aprobación definitiva del Plan General Municipal de Fuenlabrada de los Montes deberán subsanarse las deficiencias encontradas en el informe de sostenibilidad ambiental, así como en el resto de documentación del Plan que han sido puestas de manifiesto en la presente Memoria Ambiental.

Se corrigió en el ISA lo indicado aquí.

— Cualquier actividad que se pretenda instalar en Suelo No Urbanizable Protegido deberá contar con las autorizaciones o informes pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos.

— Los distintos proyectos que se pretendan realizar en el término municipal como es el caso de urbanizaciones, instalaciones de energías renovables, actividades industriales, etc., en las categorías de suelos donde finalmente se permitan estos usos, deberán estar a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como la recientemente aprobada Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Cualquier industria que se pretenda instalar en este suelo deberán contar con las autorizaciones pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes.

— Se llevará a cabo un programa de seguimiento ambiental siguiendo lo establecido en el epígrafe 8 de la presente memoria ambiental.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y Ordenación Territorial, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 29/03/2019 y n.º BA/011/2019, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan General Municipal.

Municipio: Fuenlabrada de los Montes.

Aprobación definitiva: 30/11/2018.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 29 de marzo de 2019

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán