



CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 25 de mayo de 2023, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre aprobación definitiva del Plan General Municipal "simplificado" de Valdeobispo. (2023AC0070)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 25/05/2023, adoptó el siguiente acuerdo:

I. Antecedentes.

El 30/08/2018 el Pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente el expediente epigrafiado, sometándolo a información pública por un plazo de 45 días. El anuncio se publicó en el DOE de 26/09/2018 y en un periódico de difusión regional el día 13/09/2018, habiéndose presentado 14 alegaciones, según certificado de la secretaria municipal de 04/07/2019. El 22/12/2022 se adoptó por el Pleno el acuerdo de aprobación provisional.

La Comisión de Coordinación Intersectorial (COCOIN) en su sesión de 07/02/2019 emitió el informe de coordinación intersectorial sobre el expediente, donde se advierte de la necesidad de adaptar el plan para cumplir con las observaciones de algunos organismos sectoriales.

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación de la declaración ambiental estratégica mediante resolución de 31/05/2022 de la Dirección General de Sostenibilidad.

Tras el anterior acuerdo de la CUOTEX de 30/03/2023, que dejó en suspenso la aprobación definitiva, el Ayuntamiento remite una nueva propuesta técnica, que ha sido objeto de aprobación por el Pleno municipal celebrado el 04/05/2023.

II. Competencia.

La Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), modificada por la Ley 5/2022, de 25 de noviembre, de medidas de mejora de los procedimientos de respuesta administrativa a la ciudadanía y para la prestación útil de servicios públicos, dispone en su disposición transitoria cuarta que los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a su entrada en vigor podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la LSOTEX, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de 4 años desde la entrada en vigor de la LOTUS, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen



previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia. En consecuencia, habiendo sido aprobado inicialmente el presente Plan General Municipal con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTUS, se tramita de acuerdo con lo previsto en la LSOTEX.

Razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere tanto al procedimiento, como a la distribución de competencias entre órganos administrativos. Y no solo por razones de coherencia, sino también en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la LSOTEX.

A la vista de lo establecido en el artículo 76.2.2 de la LSOTEX, le corresponde a la Comunidad Autónoma de Extremadura la aprobación definitiva de los planes generales municipales.

En relación con lo anterior y de conformidad con lo previsto en 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 de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la CUOTEX.

III. Procedimiento.

Según lo establecido en la mencionada disposición transitoria cuarta de la LOTUS, el procedimiento para los planes generales municipales aprobados inicialmente antes de su entrada en vigor es el previsto en los artículos 77 y siguientes de la LSOTEX.

Y 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, y la Ley 10/2015, de 8 de abril, Valdeobispo ha optado por un planeamiento general y un sistema de ejecución simplificado con sujeción a determinadas reglas, al contar con una población igual o inferior a 5.000 habitantes de derecho.

IV. Análisis.

El asunto fue examinado en la sesión de la CUOTEX de 30/03/2023, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complemente, justifique y corrija la documentación de conformidad con lo indicado en el propio acuerdo, lo detallado en los informes técnico y jurídico que lo acompañan, y lo que disponga, en su caso, el nuevo informe de la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural, que deberá solicitar el municipio e incorporar al expediente.



Se ha aportado nueva documentación, donde la propuesta se realiza con una mayor precisión y calidad, corrigiendo las deficiencias documentales y sustantivas apreciadas por la CUOTEX en su sesión de 30/03/2023. Esta nueva propuesta ha sido ratificada mediante nuevo acuerdo plenario de 04/05/2023.

El contenido del Plan se ha completado con un estudio de sostenibilidad económica relativo a las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio (artículo 75 de la LSOTEX).

Por resolución de 31/05/2022 de la Dirección General de Sostenibilidad se formuló la declaración ambiental estratégica favorable en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, concluyendo que no se producirán efectos ambientales significativos de carácter negativo cumpliendo los requisitos ambientales que se desprenden de la declaración ambiental estratégica.

Por la COCOIN se emitió el 07/02/2019 el informe de coordinación intersectorial, poniendo de manifiesto que, además de obtener el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, el Plan debía adaptarse a los condicionantes señalados en los informes del Servicio de Infraestructuras Rurales (23/10/2018), de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (10/12/2018), de la Dirección General de Arquitectura (17/01/2019) y del Servicio de Regadíos y Coordinación de Desarrollo Rural (22/01/2019). Tras haber adaptado el Plan, el Ayuntamiento ha obtenido los informes del Servicio de Infraestructuras Rurales (15/01/2019), de la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural (20/03/2019), de la Confederación Hidrográfica del Tajo (11/07/2019), de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (28/08/2019), del Servicio de Regadíos (22/06/2020), de la Diputación de Cáceres (19/01/2022), de la Dirección General de Política Forestal (12/05/2022) y del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas (22/12/2021).

La Confederación Hidrográfica del Tajo señala en su informe que el sector 1 de suelo urbanizable residencial se encuentra en las inmediaciones de la cabecera del arroyo Laguna, de modo que cualquier actuación en dicho ámbito requerirá de las correspondientes autorizaciones donde se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico. Las actuaciones deberán localizarse fuera de las zonas del dominio público hidráulico y de la zona de servidumbre de paso del cauce.

Por otro lado, la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural emitió informe favorable el 21/10/2020, al igual que la Dirección General de Industria, Energía y Minas, que lo emitió el 03/04/2023.



Valdeobispo cumple los requisitos exigibles para acogerse al régimen simplificado mencionado con anterioridad, y propone para su aprobación un Plan General Municipal que se adapta en lo básico a la estructura documental prevista en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX). Sin perjuicio de la necesidad de realizar, en su caso, 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 declaración ambiental estratégica (artículos 14 y 22 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

Sus determinaciones se han adaptado en lo fundamental 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, con las peculiaridades específicas para este "tipo" de planeamiento que posibilita el régimen simplificado, sin perjuicio de la aplicación para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el Plan, y en los términos de sus disposiciones transitorias, de las nuevas exigencias documentales, determinaciones y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del nuevo régimen urbanístico previsto en las posteriores reformas de la LSOTEX operadas por Ley 9/2010 de 18/10/2010 (DOE 20/10/2010) y la Ley 10/2015 de 08/04/2015 (DOE 10/04/2015).

El expediente ha seguido el procedimiento dispuesto en los artículos 77 y siguientes de la LSOTEX para su aprobación.

V. Acuerdo.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 78 de la LSOTEX.

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 expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica de la Junta de Extremadura (artículo 79.2 de la LSOTEX).



Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística resultante de la aprobación del presente Plan.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 7.1.c de la LSOTEX, también 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.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, 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.

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 día siguiente a su publicación (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

El Secretario de la Comisión de
Urbanismo y Ordenación del Territorio de
Extremadura,

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º

La Presidenta de la Comisión de Urbanismo
y Ordenación del Territorio de Extremadura,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEO
YAGÜE

ANEXO I

TÍTULO I

**Disposiciones generales sobre el Plan General
Municipal de Valdeobispo**

CAPÍTULO 1

Objeto del plan**Artículo 1. Objeto, ámbito y naturaleza del Plan General Municipal de VALDEOBISPO.**

1. El presente Plan General Municipal define la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de VALDEOBISPO, adaptada a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (DOE n.º 1 de 03/01/2002, texto consolidado tras la aprobación de la Ley 10/2015, de 8 de abril), al Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (DOE n.º 12 de 30.01.2007), y al real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n.º 261 de 31.10.2015).
2. El Plan General Municipal posee naturaleza jurídica reglamentaria y establece determinaciones de ordenación estructural (OE) y ordenación detallada (OD), cuya competencia de aprobación corresponde a la Junta de Extremadura y al Ayuntamiento, respectivamente.
3. A la entrada en vigor del presente Plan General Municipal (en adelante, Plan o PGM) queda derogado el instrumento de ordenación precedente, así como sus modificaciones puntuales aprobadas con anterioridad a la aprobación definitiva del mismo, salvo a los efectos de transitoriedad que resultaren procedentes al amparo de la legislación vigente.

Artículo 2. Finalidades y criterios de la ordenación urbanística.

En particular se definen como fines y criterios de la ordenación urbanística del presente Plan y sus instrumentos de desarrollo:

- a) Ordenar un núcleo urbano compacto y conexo que rentabilice los servicios y equipamientos urbanos mediante una adecuada ocupación y desarrollo del suelo vacante.
- b) Impulsar la rehabilitación y regeneración urbana.
- c) Favorecer la implantación y regulación de usos diversos en el núcleo.
- d) Procurar la conexión de los equipamientos públicos con las áreas residenciales mediante formas de movilidad sostenible.



e) Armonizar la preservación de los valores naturales con el desarrollo económico y social mediante la clasificación y regulación del suelo no urbanizable.

f) Preservación el patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.

Artículo 3. Vigencia del Plan General.

1. El Plan General Municipal será inmediatamente ejecutivo una vez publicada en el Diario Oficial de Extremadura su aprobación definitiva.
2. El Plan General Municipal de VALDEOBISPO tiene vigencia indefinida mientras no se aprueba su revisión íntegra que lo sustituya, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

Artículo 4. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan.

1. El Plan General Municipal de VALDEOBISPO entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el boletín o diario oficial correspondiente.
2. La entrada en vigor del presente Plan le confiere los efectos de obligatoriedad, ejecutividad y publicidad de conformidad con la legislación urbanística de Extremadura.
3. El Plan General Municipal se aplicará con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio dentro de su ámbito de aplicación. En lo no previsto por este Plan General Municipal serán de aplicación las normas estatales o autonómicas vigentes en materia de vivienda, medio ambiente, estética urbana, actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y reglamentaciones técnico-sanitarias sectoriales.

CAPÍTULO 2

Contenido del Plan General

Artículo 5. Documentación.

1. Toda la documentación del Plan integra una unidad coherente, cuyas determinaciones se disponen en el artículo siguiente.
2. El presente Plan General Municipal de VALDEOBISPO cuenta con los siguientes documentos, fundamentados en los artículos 43 a 51 del REPLANEX:
 - a) Documento I: Memoria Informativa + Memoria de Ordenación.
 - b) Documento II: Planos de Información + Planos de Ordenación.



- c) Documento III: Normas Urbanísticas.
 - d) Documento IV: Catálogo de Bienes Protegidos.
 - e) Documento V: Memoria Ambiental.
3. Todos los anteriores documentos, excepto la Memoria Informativa, serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. En caso de contradicción, los documentos de ordenación prevalecen sobre los documentos informativos.
 4. Las condiciones contenidas en el documento ambiental para los ámbitos de actuación urbanística son complementarias a las determinaciones establecidas por el Plan en las fichas de las Normas Urbanísticas.
 5. Las referencias a preceptos legales y disposiciones reglamentarias vigentes que contienen las presentes Normas se entenderán realizadas sin perjuicio de la aplicación de las dictadas con posterioridad a la entrada en vigor del Plan, entendiéndose estas referencias automáticamente remplazadas en caso de que se produzcan modificaciones o sustituciones de las mismas, en los términos señalados en sus disposiciones transitorias.

Artículo 6. Determinaciones e interpretación.

1. La interpretación del Plan General Municipal de VALDEOBISPO les corresponde a los órganos urbanísticos de su Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Extremadura y los órganos jurisdiccionales.
2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse a partir del sentido propio de las palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, con base en los criterios de su finalidad, los objetivos de Plan y el contexto social del momento en que se han de aplicar.
3. En general, se aplicarán los siguientes criterios de interpretación:
 - a) Los distintos documentos que integran el Plan General Municipal tienen carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de éstos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria de Ordenación.
 - b) En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que, del



conjunto del Plan, y especialmente de la Memoria, resultase que la finalidad y los objetivos del Plan se cumplieran mejor con la interpretación derivada de la documentación gráfica.

- c) En supuestos de contradicciones entre documentación gráfica de distinta escala se estará a lo dispuesto en el de mayor escala (divisor menor), salvo que del conjunto del Plan resultara otra interpretación. Si la discrepancia está en planos de la misma escala se estará a lo dispuesto en los planos de ordenación detallada.
- d) En supuestos de contradicción entre mediciones realizadas en planos y la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos realizados al efecto, siempre que no existan discrepancias superiores al cinco por ciento (5%) con respecto a las del Plan General Municipal. Los parámetros urbanísticos se aplicarán sobre la superficie resultante.
- e) El presente Plan distingue entre determinaciones de carácter estructural y detallado, en atención al punto II de la Exposición de Motivos de la LSOTEX, en su apartado 1º b).

Artículo 7. Determinaciones de carácter estructural (OE).

Las determinaciones de carácter estructural, atendiendo a las características del municipio, están constituidas por las siguientes determinaciones:

- a) La clasificación, categorización y ordenación del Suelo No Urbanizable.
- b) La clasificación del Suelo Urbano y la categorización del mismo.
- c) La clasificación del Suelo Urbanizable.
- d) La definición de Zonas de Ordenación Urbanística y sus parámetros referidos a usos globales e intensidades máximas.
- e) Los sistemas generales viarios, infraestructurales, dotacionales y de espacios públicos.
- f) El catálogo de bienes protegidos.

Artículo 8. Determinaciones de carácter detallado (OD).

Tienen carácter de determinaciones de carácter detallado las que tienen por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción detallada de los mismos. En concreto:

- a) La delimitación de las Unidades de Actuación que define el Plan y su sistema de ejecución.



- b) La ordenación detallada del Suelo Urbano, incluido el no consolidado delimitado en Unidades de Actuación.
- c) La ordenación detallada del Suelo Urbanizable.
- d) Las Normas sobre condiciones de urbanización, estéticas, etc.
- e) Determinaciones normativas que hagan referencia a usos pormenorizados y tipologías concretas, cuyos parámetros urbanísticos permitan definir la morfología final de las edificaciones.

CAPÍTULO 3

Desarrollo del Plan General Municipal

SECCIÓN 1.ª. LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 9. Ámbitos de ejecución.

1. La ejecución de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan se podrá realizar:
 - a) En el suelo urbano consolidado sobre cada solar.
 - b) En el suelo urbano consolidado que no alcance la condición de solar y suelo urbano no consolidado que precise alguna obra de urbanización, mediante Actuaciones Edificatorias, sobre cada solar.
 - c) En el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sobre los terrenos delimitados en Unidades de Actuación Urbanística (en adelante UAU), ámbito de referencia de las operaciones físicas de ejecución y del reparto de beneficios y cargas.
 - d) En el suelo no urbanizable en función de las características propias de cada tipo de suelo y protección.
2. El Plan incluye una delimitación orientativa de UAU y UAE, que podrán ser modificadas de conformidad con la legislación vigente y bajo los siguientes criterios:
 - a) Cada área de Suelo Urbano no consolidado o sector de Suelo Urbanizable deberá quedar integrada en una o varias UAU, no pudiendo pertenecer un terreno a dos UAU diferentes.
 - b) Si una actuación se ejecuta mediante varias UAU, éstas deberán ejecutar viales completos de forma que cada desarrollo de lugar a la formación completa de un trozo de ciudad.



- c) El reparto de aprovechamiento y cargas (cesiones, viales, etc.) deberá ser equilibrado, no pudiendo existir diferencias superiores al 15% entre UAU de la misma área.

Artículo 10. Elección del Sistema de ejecución.

El sistema de ejecución se determinará por la Administración actuante, de oficio o a instancia de particular mediante el trámite de consulta previa, en los términos prescritos en el apartado 3 del artículo 10 de la LSOTEX, dando prioridad a la Obra Pública Ordinaria en aplicación de la D.A.3.^a "Planeamiento y ejecución urbanísticos en Pequeños Municipios", de la LSOTEX, que mediante convenio entre propietarios afectados y el propio Ayuntamiento, se podrá modificar.

Artículo 11. Clases de obras de edificación.

1. Son obras de edificación las actuaciones a realizar sobre edificaciones existentes o para la creación de nuevos edificios, construcciones o instalaciones, con independencia del uso al que estén destinadas.
2. Las obras de edificación se clasifican en los siguientes grupos:
 - a) Obras de nueva edificación. Pueden ser de sustitución o de nueva planta.
 - b) Obras de restauración: obras sobre bienes catalogados y edificios monumentales que tienen por objeto la restitución de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original.
 - c) Obras de rehabilitación: obras sobre edificaciones existentes que pueden afectar a elementos estructurales, con el objeto de adecuar la edificación a las condiciones normativas o debidas a un cambio de uso. Admiten modificaciones sobre el estado original de la edificación.
 - d) Obras de reforma: obras que modifican elementos no estructurales como revestimientos, instalaciones o distribución interior, por motivos estéticos.
 - e) Obras de conservación o mantenimiento: obras cuya finalidad es la de mantener al edificio en adecuadas condiciones de salubridad, habitabilidad, iluminación, ventilación y ornato, que no alteran las características de la edificación ni afectan a los elementos estructurales. Se incluirán en esta clase, entre otras, reposición de instalaciones, cuidado de cornisas, salientes y vuelos, limpieza y reposición de canalones y bajantes, reparaciones puntuales de cubiertas, o sustitución de revestimientos horizontales y verticales interiores.
 - f) Obras de demolición. Obras tendentes a eliminar parte o la totalidad de una edificación. En función de su alcance pueden ser de demolición parcial o total.

TÍTULO II

Intervención Administrativa y Disciplina Urbanística

Artículo 12. Carácter de las determinaciones.

1. Las determinaciones del presente Título que se refieren a las disposiciones vigentes sobre licencias, comunicaciones, trámites ambientales, etc. son de carácter estructural dado que reflejan dichas disposiciones legales.
2. Las determinaciones que pormenorizan a las anteriores, son de ordenación detallada.

Artículo 13. Actos sujetos a comunicación previa.

Estarán sujetos al régimen de comunicación previa al municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo enumerados en el artículo 172 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificados por la Ley 12/2010, "LINCE".

Artículo 14. Actos sujetos a licencia.

Están sujetos a licencia previa municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en los Artículos 180 y 184 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificados por la Ley 12/2010, "LINCE".

Artículo 15. Prevención, calidad e impacto ambiental.

1. Deberán someterse a trámite de Autorización Ambiental la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de aquellas instalaciones de titularidad pública o privada en las que se desarrolle alguna de las actividades recogidas en los Anexos I o II del Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
2. Deberán someterse a trámite de Comunicación Ambiental la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de aquellas instalaciones de titularidad pública o privada en las que se desarrolle alguna de las actividades recogidas en el Anexo III del Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
3. Deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, ordinaria o abreviada, los proyectos a los que hace referencia el artículo 26 del Reglamento de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**Artículo 16. Parcelación y urbanización.**

1. Precisan licencia de parcelación, los siguientes actos:

- a) Agregación de fincas o parcelas.
- b) Segregación de fincas o parcelas.
- c) Parcelación en ejecución de una actuación urbanística integrada.

2. Precisan autorizaciones de urbanización, los siguientes actos:

- a) Ejecución completa de Proyectos de Urbanización.
- b) Movimientos de tierras (desmontes, excavaciones, explanaciones y terraplenados), salvo que se encontraran incluidos en un Proyecto de Urbanización o de edificación previamente autorizado.
- c) Obras de instalación de servicios públicos (abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telefonía, gas y pavimentación de viales), que no se encuentren incluidas en Proyectos de Urbanización o de Obras previamente autorizados.

Artículo 17. Edificación: Obra mayor.

Precisan licencia de obra previa a la actividad de ejecución o puesta en marcha de las actividades:

- a) Construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta.
- b) Ampliación de edificios e instalaciones.
- c) Modificación o reforma que afecte a la estructura de edificios e instalaciones.
- d) Modificación del aspecto exterior de edificios.
- e) Obras provisionales en las condiciones del artículo 187 de la LSOTEX.
- f) Obras e instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- g) Demolición de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.



- i) Construcción de piscinas.
- j) Instalación de placas solares en cubiertas de edificios.
- k) Instalación de vallas publicitarias.
- l) Instalación de grúas torres y aparatos elevadores.
- m) Instalación de andamiajes y estructuras cubiertas sobre espacios públicos.

Artículo 18. Edificación: Obra menor.

1. La obra menor son aquellas obras de modificación, reforma o reparación, que no afecten o comprometan a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose a los elementos o características interiores o secundarias de la misma, que no modifiquen el uso característico de la edificación o establecimiento. Así mismo, se considera obra menor la ejecución de determinadas construcciones provisionales y auxiliares de escasa entidad, y siempre que los medios auxiliares que utilicen no precisen licencia de obra mayor.
2. Entre las actuaciones que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a comunicación previa, están:
 - a) Construcción, supresión o reparación de vados en las aceras.
 - b) Ocupación provisional de vía pública para construcción no amparada en licencia de obras mayor.
 - c) Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos, excepto los situados sobre la cubierta o a altura superior a una planta sujetos a licencia de obras mayores.
 - d) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
 - e) Obras auxiliares de construcción.
 - f) Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no fuese preceptiva licencia de obra mayor.
 - g) Pequeñas obras de reparación, modificación o adcentamiento de edificios.
 - h) Ejecución de pequeñas obras interiores en locales destinados o no a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.



- i) Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- j) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.
- k) Colocación de puertas y persianas.
- l) Colocación de rejas.
- m) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones.
- n) Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
- o) Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la estructura ni a la dimensión de huecos existentes.
- p) Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.
- q) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.
- r) Tendejones, cobertizos y otras construcciones auxiliares en Suelo No Urbanizable, de superficie igual o inferior a veinte metros cuadrados (20 m²).

Artículo 19. Autorización ambiental y comunicación previa.

1. Estarán sujetas a autorización ambiental las actividades e instalaciones recogidas en los anexos I y II 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).
2. Estarán sujetas a comunicación previa las actividades e instalaciones recogidas en el Anexo III 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).

Artículo 20. Excepciones.

No están sujetos a autorización:

- a) Los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación, ni de transformación del perfil del terreno, ni del aprovechamiento existentes, ni del uso.



- b) Las obras públicas declaradas de interés general eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio y en particular las afectadas por la Ley 25/88, de Carreteras del Estado y de la Ley 7/95, de Carreteras de Extremadura.
- c) Los actos amparados por orden de ejecución.
- d) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal; si bien requerirán de la previa aprobación municipal del proyecto correspondiente, y sin perjuicio de los informes de otras Administraciones y del sometimiento del proyecto al trámite ambiental que pudieran, en cada caso, ser exigibles conforme al Ordenamiento en vigor.

Artículo 21. Requisitos de las solicitudes de licencias y otros instrumentos.

En función de los diferentes tipos de licencias, autorizaciones y comunicaciones previas mencionadas, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

1. Licencias de parcelación.

- a) Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, permitiéndose excepcionalmente otras escalas y características topográficas si el documento lo requiere, con copia del plano catastral en que se delimiten las parcelas afectadas y su configuración previa a la parcelación, con informe de adecuación catastral donde figuren las coordenadas UTM de sus puntos representativos de sus límites físicos, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales correspondientes a cada parcela resultante (sobre plano de alineaciones del planeamiento vigente), cuando así lo exija el Ayuntamiento.
- b) Toda la documentación se entregará en papel, formato A4 o asimilado, y en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

2. Autorizaciones de urbanización.

- a) Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente, realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Artículo 70.
- b) Toda la documentación se entregará en papel y en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.



3. Licencias de obra mayor.

Previamente a la solicitud de licencia, se habrá solicitado y obtenido del Ayuntamiento la correspondiente alineación oficial, conforme a lo previsto en la presente Normativa.

La documentación que acompañará la solicitud de licencia será:

- a) Certificado acreditativo del señalamiento de alineación oficial y rasante.
- b) Instancia de solicitud.
- c) Proyecto firmado por Técnico Competente, que constará de Memoria, Planos, Presupuesto, Pliego de Condiciones y Plano de Emplazamiento sobre plano de alineaciones oficial. Deberá estar ajustado al presente Plan General, cumpliendo tanto las Normas Generales de Edificación como las condiciones particulares correspondientes a la Clase de Suelo y Zona de Ordenanza en que se encuentre la parcela objeto de la solicitud.
- d) Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística con cuadro comparativo de la normativa a aplicar y los datos del proyecto.
- e) Cuadro detallado de superficies de cada una de las construcciones en relación con las parcelas donde se vaya a constituir, y en su caso, la división horizontal, con descripción completa de cada una de ellas (linderos, superficie, etc.).
- f) Direcciones de obra y ejecución de los técnicos competentes.
- g) Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:
- h) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan este Plan para que pueda ser edificada.
- i) Que se haya concedido previamente la alineación oficial.
- j) En su caso, Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico de Seguridad y Salud, en los términos y condiciones previstos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.
- k) Toda la documentación se entregará en papel y en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

4. Licencias de Obra Menor.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto suscrito por técnico competente. No obstante, podrá exigirse:



- a) Plano de situación de la obra.
- b) Croquis acotado perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y/o de la parcela. Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en este Plan General de lo proyectado.
- c) Mediciones y presupuesto de materiales se vayan a utilizar.
- d) Declaración responsable del contratista que vaya a realizar la obra.

En cualquier caso, se deberá cumplir:

- a) Que la obra o instalación prevista, cumpla con lo establecido, tanto a nivel general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- b) Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- c) Que, por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:
- d) La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud.
- e) El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

5. Licencias de usos y actividades.

Será de aplicación lo dispuesto en las disposiciones legales de aplicación:

- a) Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- b) 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.

6. Licencias sobre bienes de interés cultural e inmuebles inventariados.



Conforme al artículo 34.2 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, para aquellos edificios recogidos en el Catálogo de Protección del presente Plan, si se trata de elementos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, en el procedimiento de concesión de cualquier tipo de licencia municipal, se insertará el dictamen preceptivo y vinculante del órgano autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural, emitido previamente.

Artículo 22. Caducidad y prórroga.

1. Caducidad.

- a) Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.
- b) Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material del proyecto presentado al solicitar la licencia.
- c) También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia, o cuando se prolongue por un periodo de tiempo acumulado superior al 20% del total previsto.
- d) Se entenderá que la obra está paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10%. de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

2. Prórroga.

- a) Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.
- b) En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los dos años siguientes a la fecha de notificación de la licencia, siempre que no figure plazo distinto el proyecto de ejecución, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

Artículo 23. Usos y obras provisionales.

1. En el Suelo No Urbanizable Común, en el Suelo Urbanizable y en parcelas o solares sin edificar del Suelo Urbano, podrán autorizarse, con carácter excepcional, usos y obras de



carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución de la ordenación detallada, que habrán de cesar y desmontarse o demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La eficacia de las autorizaciones quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2. No podrán autorizarse usos residenciales, usos productivos, y usos expresamente prohibidos por el planeamiento en la categoría de suelo correspondiente.
3. A efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento, habrán de justificarse en la solicitud los siguientes aspectos:
 - a) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
 - b) Los costes de instalación y la amortización en el tiempo.
 - c) La vocación de permanencia de los usos en función de su propia naturaleza, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades temporales.

Artículo 24. Edificios fuera de ordenación.

1. El PGM de Valdeobispo no identifica ningún inmueble en fuera de ordenación total, por determinaciones del planeamiento que obliguen a su expropiación.
2. En las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan con título habilitante que sean disconformes con las nuevas ordenanzas, se permitirán obras y usos compatibles y se aplicará la nueva ordenanza en caso de ampliaciones, reformas integrales o sustituciones.
3. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquiera de los niveles de protección del Catálogo de Bienes Protegidos, ni a las edificaciones calificadas como Dotaciones Públicas.

TÍTULO III

Normas Generales de Uso y Edificación

Artículo 25. Carácter de las determinaciones.

1. Las determinaciones del presente Título que se refieren a los usos globales y a las condiciones de las edificaciones en suelo no urbanizable son de carácter estructural.
2. Las determinaciones que pormenorizan a las anteriores y regulan los usos pormenorizados y sus condiciones de implantación, son de ordenación detallada.



CAPÍTULO 1

Normas Generales reguladoras de los Usos

SECCIÓN 1.ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 26. Usos Globales y pormenorizados.

1. Los usos se establecen de conformidad con las determinaciones y definiciones del Anexo I del Replanex. Cuando un uso se concreta se establece en el presente Plan la definición, remitiendo al citado Anexo para el resto.

2. Cuadro de usos, situación y tipologías del Plan:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	Situación	
R Residencial	RU R.U.nifamiliar	1 En edificio exclusivo	
	RP R.Plurifamiliar	2 En planta baja	
	RC R.Comunitario		3 En planta baja y primera
			4 En cualquier planta
T Terciario	TC Comercial		
	TH Hotelero		
	TO Oficinas		
	TR Recreativo		
P Productivo	PI Productivo-Industrial		
	PI-C Compatible con uso residencial		
	PI-I Incompatible con uso residencial		
	PA Almacenaje		
	PL-T Logística y transporte		
	PS Servicios		
D Dotacional	DC Comunicaciones	TIPOLOGÍAS (Replanex)	
	DV Zonas verdes		
	DE Equipamientos		
	DE-IS Infraestructuras-servicios urbanos		
	DE-ED Educativo		
	DE-CD Cultura-deportivo		
	DE-AI Administrativo-institucional		
	DE-SA Sanitario-asistencial		
	DE-G Genérico		
	EAV Edificación alineada a vial		
	EMC Edificación en manzana comp Pequeños patios dispersos		
	EMA Edificación en manzana abierta Patios centrales x parcela o manzana		
	EA Edificación aislada		
	EAE Edificación aislada exenta		
	EAA Edificación aislada adosada		
	ETE Edificación tipología específica		

3. El uso comercial (TC) se desglosa en las siguientes categorías:

- a) Establecimiento Comercial. Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial con superficie inferior a 2.500 m².
- b) Grandes Superficies Comerciales. Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial con superficie superior a la establecida para los establecimientos comerciales y deberán ajustarse a la tramitación establecida en la Ley de Comercio de Extremadura.



c) Centro Comercial. Espacio en el que se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

d) Venta Ocasional. En locales o instalaciones provisionales.

Las superficies están establecidas de conformidad con la Ley 3/2002, de 9 de mayo, de Comercio, de la Comunidad Autónoma de Extremadura. La modificación de dichos términos en la ley supondrá la actualización directa de este apartado.

4. El uso productivo (P) se refiere a los usos que producen bienes y servicios:

a) PI: incluye los usos industriales productivos, distinguiendo aquellos compatibles con el uso residencial de los incompatibles.

b) PA: usos de almacenaje de mercancías, garajes y trasteros.

c) PL-T: usos asociados al transporte y la logística.

d) PS: producción de servicios.

Artículo 27. Titularidad de los usos.

El Plan General prevé para los distintos usos admitidos 3 posibles titularidades:

a) Pública (P).

b) Privada (V).

c) Todos (T).

SECCIÓN 2.ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Artículo 28. Uso Residencial.

1. El uso residencial comprende las edificaciones destinadas al alojamiento de personas. Se incluyen las viviendas unifamiliares, los edificios residenciales de unidades individuales y los edificios residenciales comunitarios. No se considera uso residencial el alojamiento turístico.

2. Las viviendas deberán cumplir con las condiciones mínimas de Habitabilidad vigentes.

Artículo 29. Uso Terciario.

1. El uso terciario incluye aquellos destinados a la prestación de servicios a la población, entre los que se incluyen el comercial, hotelero, oficinas y recreativo.



2. Los usos como peluquerías, salones de belleza, academias docentes, etc. se asimilarán al uso cuyas características de ocupación, intensidad de uso, etc. sean coincidentes o similares.
3. Las dotaciones privadas se consideran usos terciarios cuya edificabilidad máxima será la mayor de las siguientes: la resultante de la aplicación de la ordenanza correspondiente o 2.00 m²c/m²s.
4. Deberán cumplir con las determinaciones que les afecten en cuestión de Accesibilidad Universal en Extremadura, además de la específica por su uso o actividad.

Artículo 30. Uso terciario: Comercial.

El uso comercial es el destinado a venta de productos al consumidor, con independencia de su superficie, con las categorías definidas en el Artículo 26. Los establecimientos comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones y podrán vincularse plantas sótano o semisótanos. En cualquier caso, contarán con acceso directo desde un espacio público. Se permitirá justificadamente la extensión del uso comercial a la planta primera, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. La diferencia de cotas entre suelo de local y acceso no superará 250 cms.
2. La zona destinada al público no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.
3. Si comparte el edificio con el uso residencial, deberá contar con accesos, escaleras y/o ascensores independientes.
4. La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso, será:
 - a) Trescientos centímetros (300 cm) en planta baja y piso en edificios de uso exclusivo;
 - b) En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de la zona, con un mínimo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm);
 - c) Doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en plantas sótano y semisótano;
 - d) Doscientos treinta centímetros (230 cm) en aseos.
5. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la actividad.
6. Las dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público deberán cumplir la Normativa Sectorial correspondiente.



7. En nuevas actuaciones, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie destinada a comercio no alimentario, y una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie destinada a comercio alimentario.
8. En edificaciones tradicionales situadas en el área del Casco Histórico se permitirá la instalación de estos usos aun cuando no se cumplan las condiciones de altura libre de planta ni de anchos mínimos señaladas en este artículo, siempre que se garanticen las condiciones de seguridad suficientes.
9. Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en los apartados anteriores, se deberán cumplir todas las condiciones establecidas por la Legislación sectorial vigente en lo relativo a habitabilidad, accesibilidad, etc.

Artículo 31. Uso terciario: Hotelero.

1. El uso hotelero es el destinado al alojamiento temporal de personas, incluyendo todos los tipos: hoteles, hostales, apartahoteles, apartamentos turísticos, albergues, camping...
2. Se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente.
3. En la categoría de "casas rurales" se asimilará al uso residencial a efectos de las condiciones particulares, complementado con la aplicación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del Turismo de Extremadura.
4. Los Campamentos de turismo o camping deberán cumplir lo establecido en su normativa específica.

Artículo 32. Uso terciario: Oficinas.

1. El uso oficina es el destinado a prestar servicios administrativos y de gestión, entre los que se incluyen bancos, despachos profesionales, gestorías, etc.
2. Han de cumplir con el C.T.E.
3. En caso de que en el edificio exista el uso residencial, este deberá disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja.
4. La altura libre mínima, de suelo a techo para espacios de oficina será de 2,50 metros.
5. La utilización de las plantas sótano irá siempre vinculada a la planta baja de la que se sirve. Los sótanos nunca se destinarán a usos habitables y que supongan la presencia continuada de personas.



6. Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de viviendas. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.

Artículo 33. Uso terciario: Recreativo.

1. El uso recreativo es el destinado a prestar servicios de ocio, entre los que se incluyen los destinados a restauración, deportes y juegos.
2. Han de cumplir con el C.T.E.
3. En caso de que en el edificio exista el uso residencial, este deberá disponer de accesos y escaleras independientes de los locales recreativos de planta baja.
4. La altura libre mínima, de suelo a techo para espacios de oficina será de 2,50 metros.
5. La utilización de las plantas sótano irá siempre vinculada a la planta baja de la que se sirve. Los sótanos nunca se destinarán a usos habitables y que supongan la presencia continuada de personas.

Artículo 34. Uso Productivo.

Los usos productivos son los usos destinados a producción de bienes y servicios, almacenamiento, logística, transporte y servicios asociados no incluidos en usos terciarios. Se incluyen en este uso las relacionadas con las actividades agrarias y ganaderas que no sean explotaciones familiares.

Artículo 35. Uso Productivo-Industrial.

1. El uso productivo-industrial es el destinado a la producción y reparación de productos elaborados. En función de su compatibilidad de implantación en áreas de uso global residencial, se consideran compatibles o incompatibles. La compatibilidad se debe considerar desde el punto de vista de la funcionalidad (infraestructuras viarias o servicios urbanos que precisa, superficie mínima de implantación acorde al parcelario, etc.) y del confort (acústico, ambiental, etc.)
2. Han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan.
3. Se someterá a las determinaciones establecidas en el Reglamento autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.



4. Los usos productivos-industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso por la planta baja y estén ligados a ella, estando destinada al mismo uso o razón industrial.
5. La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será de 350 cms. para obra nueva, de 260cms. Para edificios existentes en PB y de 250 cms. En planta sótano o semisótano en todos los casos.

Artículo 36. Uso Productivo-Almacenaje.

El uso productivo-almacenaje es el destinado a la guardia de productos con independencia de su superficie, incluyendo cualquier almacén o trastero que no vaya vinculado a otro uso principal.

Artículo 37. Uso Productivo-Logística y Transporte.

El uso productivo-logística-transporte es el destinado a la gestión y transporte de mercancías tanto de materias primas como de productos terminados.

Artículo 38. Uso Productivo-Servicios.

El uso productivo-servicios es el destinado a la producción de bienes y servicios intangibles y/o tecnológicos.

Artículo 39. Uso Dotacional.

1. El uso dotacional engloba todos los suelos e inmuebles destinados a infraestructuras y equipamientos públicos.
2. Los usos dotacionales comprenden las comunicaciones, infraestructura y servicios y tecnologías, educativos, culturales, deportivos, administrativos, institucionales, sanitario, asistencia y genéricos cuando no estén definidos.
3. Las parcelas de uso dotacional podrán ser utilizadas para cualquiera de los usos comprendidos en este epígrafe, mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento.
4. Deberán cumplir con las determinaciones que les afecten de la Ley de Promoción de la Accesibilidad Universal en Extremadura y las propias de su uso concreto.
5. Los usos dotacionales de propiedad privada son considerados en la presentes Normas Urbanísticas como usos terciarios.

**Artículo 40. Zonas Verdes.**

1. Las zonas verdes y espacios libres están conformados por los espacios públicos destinados al uso y disfrute de la población. Se incluyen también las plazas y áreas peatonales, aunque su cobertura vegetal sea mínima.
2. Se remite a la correspondiente ordenanza de Espacios Libres de la Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos.

Artículo 41. Extracción de recursos naturales.

1. Se permitirá la construcción de edificios auxiliares para la actividad, tales como oficinas, vestuarios, aseos, almacenes, etc.
2. Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde los núcleos urbanos ni estar situada a una distancia inferior a 5 km., por ser considerada la misma nociva por la producción de contaminación acústica y atmosférica.
3. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.

CAPÍTULO 2

Normas Generales reguladoras de la EdificaciónSECCIÓN 1.^a. CONDICIONES DE PARCELA**Artículo 42. Objeto y contenido.**

1. Establece las normas o reglas que deben regular las edificaciones, con independencia de la clase de suelo y de las condiciones particulares para las distintas zonas de ordenanza del suelo urbano.
2. Dentro del suelo urbano, esta regulación tiene carácter de Ordenanzas de edificación, mientras que en el suelo no urbanizable controlarán las actividades implantadas en él.

Artículo 43. Definiciones y condiciones de parcela.

1. Parcela: superficie sobre la que se atribuyen usos y aprovechamientos urbanísticos.
2. Manzana: parcela o conjunto de ellas, delimitadas en todos sus frentes por viarios o espacios públicos.



3. Linderos: líneas perimetrales de una parcela que la distinguen de sus colindantes. Podemos distinguir tres tipos: frontal, posterior o lateral.
 - a) Lindero frontal o frente de parcela: límite de parcela en contacto con viario principal o espacio público equivalente. En caso de tener dos o más linderos limitando con viarios, será el que incluya la entrada principal al inmueble.
 - b) Lindero lateral: normalmente dos, en contacto con el lindero frontal, pudiendo estar constituido por uno o varios segmentos con una inclinación comprendida entre los 45° y los 135° respecto al lindero frontal.
 - c) Lindero posterior: límite de parcela opuesto al frontal, que no cumple con la definición de lindero lateral.
4. Cerramiento de parcela: límite físico construido situado sobre los linderos de parcela.
5. Frente mínimo de parcela: dimensión mínima establecida para cada tipo de ordenanza, que determina el carácter edificable en parcelaciones, segregaciones o reparcelaciones.
6. Fondo de parcela: distancia existente entre el punto medio de la alineación oficial exterior y el lindero posterior.
7. Solar: parcela que reúne los requisitos establecidos en el Plan General Municipal para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada por contar con acceso rodado o peatonal desde espacio público, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público.

Artículo 44. Condiciones de forma de parcela.

Viene definida por el conjunto de condiciones que fijan la misma, frente y fondo mínimo, así como círculo inscrito, en su caso. Las parcelas existentes antes de la aprobación inicial del Plan podrán ser edificables, aunque no cumplan estas condiciones.

1. Ancho de calle: es la distancia entre alineaciones exteriores opuestas, medida en el punto más desfavorable.
2. Alineación oficial: es la línea de proyección que delimita la manzana, separándola de la red viaria y de los espacios libres de uso y dominio público. Señala el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (las parcelas o solares). Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.



3. Rasante: es la cota que determina la elevación de un punto respecto de la cota cartográfica que sirve de base al planeamiento.
4. Rasante oficial: es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación. En Suelo Urbano, la rasante oficial será la existente, siempre y cuando sea comprobada y aprobada por los servicios técnicos municipales.
5. Parcela mínima: es aquella que cumple con las dimensiones relativas a superficie, longitud de frente de parcela, fondo mínimo y, en su caso, tamaño del círculo inscrito.
6. Parcela edificable: parcela apta para ser edificada por haber sido calificada por el plan, haber cumplido con todos los deberes urbanísticos exigibles, y contar con la condición de solar.
7. Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:
 - a) Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
 - b) Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.
 - c) Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en el presente Plan General Municipal, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre iguales o mayores a la parcela mínima establecida para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.
8. Relación entre edificación o actividad y parcela. Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada zona de ordenanza.

Artículo 45. Condiciones de ocupación.

1. Ocupación: límite máximo, expresado en tanto por ciento, de la superficie de parcela edificable que puede ser ocupada, calculando la proyección de la edificación sobre rasante, incluidos sus vuelos, sobre la parcela.

2. Espacio libre o patio de parcela: superficie de parcela libre de edificación.

Artículo 46. Condiciones de aprovechamiento.

1. Aprovechamiento medio de un sector de Suelo Urbanizable: coeficiente que define la superficie máxima edificable del sector. Se expresa en m^2 construidos / m^2 suelo (m^2/m^2).
2. Aprovechamiento medio de un ámbito de planeamiento en Suelo Urbano no consolidado: coeficiente que define la superficie máxima edificable de un ámbito. Se expresa en m^2 construidos / m^2 suelo (m^2/m^2).
3. Aprovechamiento lucrativo máximo: es la superficie máxima edificable en un ámbito de planeamiento. Es el resultado de multiplicar la superficie bruta del ámbito por el aprovechamiento medio.
4. Coeficiente de Edificabilidad: coeficiente expresado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo (m^2/m^2), que se le aplica a la superficie de la parcela edificable para obtener su superficie edificable.
5. Edificabilidad: es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela. Los límites de este derecho podrán venir definidos por:
 - a) Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto (m^2/m^2).
 - b) Superficie Máxima edificable, definida en m^2 totales construibles de techo en una parcela o ámbito de planeamiento.
 - c) Indirectamente, como resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen del presente Plan (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).
6. Superficie máxima edificable: es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con el Plan General Municipal.

Su magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medidas sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:

- a) No computarán como superficie edificable:

Los sótanos y semisótanos no vivideros.



La edificación auxiliar permitida como tal en las condiciones de ordenanza.

Los soportales y pasajes.

b) A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

Balcones; no computan.

Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.

Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.

Miradores / cuerpos volados cerrados: computarán al 100% de su superficie.

SECCIÓN 2.ª. CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 47. Altura de la edificación.

La altura de la edificación es la dimensión vertical de la edificación, que se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación.

1. Cornisa o arista de coronación: es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el de la cara inferior del forjado que forma el techo de última planta.
2. Plano de rasante: a efectos de medición de la altura máxima de edificación en un frente edificado o edificable, se entenderá por plano de rasante el plano horizontal cuya cota altimétrica es la media de las cotas de los extremos de dicho frente en su intersección con el terreno natural.
3. Altura máxima de la edificación o altura de cornisa: es la distancia vertical máxima a que puede situarse la cornisa con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

Artículo 48. Medición de la altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la línea de cornisa, considerando ésta la cara inferior del último forjado.
2. En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, y en edificaciones aisladas, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante del terreno.



3. En edificaciones situadas en calles con pendiente superior al 8%, se fraccionará la edificación en partes no mayores de veinte metros (20) de longitud de fachada, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de tres (3) metros. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.
4. En el caso de existir sótano o semisótano, los banqueos deberán producirse de forma que éstos no superen la altura máxima de un metro y medio (1,50), permitida para su consideración como sótano o semisótano.
5. En edificaciones situadas en esquina o chaflán con la misma altura de edificación en cada frente, se aplicarán las condiciones anteriores, pero desarrollando longitudinalmente el conjunto de las fachadas como si fuesen una sola.
6. En edificaciones situadas en esquina o chaflán con distinta altura de edificación en cada frente, se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo máximo edificable o la alineación exterior establecida y doce (12) metros cuando no estuvieran establecidos dichos parámetros.
7. En solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen chaflán ni esquina:
 - a) Los edificios en solares con frente a dos vías y cuyas edificaciones vengan separadas por un patio de manzana o un fondo máximo edificable, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de dos edificios independientes.
 - b) En el caso de construirse en continuidad, la altura de la edificación se determinará en cada calle y se aplicará hasta una profundidad determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes entre las dos fachadas. No obstante, cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción de una edificación con la altura máxima permitida medida en la calle de mayor rasante, con una única envolvente de cubierta, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45º sexagesimales con respecto a la horizontal.
8. No podrán formarse nuevas medianeras en aplicación de los apartados 6 y 7 anteriores por lo que, si es preciso, las nuevas edificaciones resultantes de las diferencias de rasantes y alturas, deberán retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la fachada.



9. En solares con diferencias de cotas entre el vial y el espacio libre de edificación se aplicarán las reglas de medición de alturas del apartado 7.

Artículo 49. Plantas de la edificación.

A efectos de este Plan General se consideran las siguientes plantas:

1. Planta baja: es aquella cuyo suelo se encuentra a una cota no mayor de un metro y medio (1,50) sobre la rasante oficial medida sobre la acera o sobre el terreno en contacto con la edificación.
2. Planta de piso: es toda planta superior a la baja situada en la edificación principal.
3. Planta ático: es la última planta piso, situada bajo la cubierta, retranqueada de la alineación oficial un mínimo de dos (2) metros.
4. Planta sótano y semisótano:
 - a) Planta sótano es aquella en la que más de un 50% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.
 - b) Planta semisótano es aquella en la que menos de un 50% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.
5. Planta desnivel:
 - a) Planta desnivel es aquella perteneciente a un volumen edificado con frente a dos calles de rasante distinta. Considerada desde la calle de rasante más elevada correspondería a una planta sótano, mientras que desde la otra correspondería a una Planta Baja o de Piso.
 - b) La planta desnivel gozará de la consideración de una planta más a efectos de cómputo de alturas, edificabilidad y previsión de usos vivideros, en un fondo edificable de quince (15) metros desde la alineación de la calle de rasante inferior, sin perjuicio de las soluciones técnicas y de diseño que deban implantarse para resolver la accesibilidad, soleamiento y ventilación en la parte desfavorable del terreno.
 - c) La edificabilidad computable de esta planta se calculará multiplicando el frente de la parcela a la calle de rasante más baja por su fondo.
6. Entreplanta: es la planta de edificación que, sin ocupar más del 50 % por ciento de la superficie susceptible de aprovechamiento, se ejecuta en una planta baja que no sea vivienda, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no com-



puta dentro del número máximo de plantas autorizable (altura máxima). En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- a) En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del cincuenta por ciento (50%) en cada uno de los locales resultantes.
- b) El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima. En naves industriales podrá acristalarse hasta el techo para aislarla de las zonas de almacenaje y producción.
- c) El suelo de la entreplanta deberá retranquearse un mínimo de dos (2) metros de la fachada, para que no se manifieste como tal planta al exterior.
- d) En la parte superior, a excepción de las oficinas de las naves industriales, no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.
- e) Se podrá distribuir la superficie edificable en distintos niveles situados a media altura, midiendo su edificabilidad en superficie real practicable.

Artículo 50. Altura libre de planta.

1. Altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.
2. Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, la altura libre de planta será igual o mayor a las siguientes:
 - a) Planta piso: 2,50 m.
 - b) Entreplanta: 2,50 uso habitable / 2,20 m usos no habitables (almacenes, aseos, pasillos...).
 - c) Planta baja: 3,00 m.

Artículo 51. Cubierta de la edificación.

1. La cubierta de la edificación está formada por los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.
2. En general se permite la cubierta plana y la cubierta inclinada, sin perjuicio de las limitaciones que se establezcan en cada zona de ordenanza.



3. Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de treinta grados (30°) sexagesimales.
- b) Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de terraza de anchura superior a tres (3) metros, donde la edificación retranqueada por su inclusión queda por debajo de un plano a 45° partiendo de la línea de cornisa.
- c) El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria. Coincidiendo, por tanto, el plano inferior del alero con la cara inferior del forjado de techo de la última planta.
- d) En las fachadas situadas sobre la alineación exterior de edificios con cubierta inclinada los aleros volados tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de un (1) metro, medidos en horizontal desde la línea de fachada. Su canto no será superior a veinte (20) cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
- e) Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.
- f) Se establece una dimensión máxima de tres metros y medio ($d=3,5$ m.) para la altura de cumbre, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbre.

Artículo 52. Planta bajo cubierta.

1. Planta bajo cubierta es el espacio existente entre la cubierta inclinada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta y computará edificabilidad.
2. Podrá destinarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:
 - a) Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble, sin que pueda independizarse como planta autónoma.
 - b) Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso, represente como máximo el cuarenta por ciento (40%) de la superficie total de la unidad registral a que pertenezca.



3. Se permite su utilización para trasteros, siempre vinculados a las viviendas del edificio, con un máximo de 1 trastero por vivienda y una superficie máxima de ocho (8) metros cuadrados.

Artículo 53. Balcones, miradores y otros vuelos.

1. Los balcones son elementos salientes del plano de fachada abiertos por sus tres lados.
2. Los cuerpos volados cerrados en todos sus lados serán miradores cuando estén acristalados en sus tres lados.
3. La separación entre balcones o cuerpos volados y las medianeras será igual o superior a sesenta (60) centímetros y sólo podrán disponerse desde la planta primera, contando con una altura libre inferior mayor o igual a tres metros y medio (3,50).
4. El resto de condiciones de los balcones y cuerpos volados se regulan en las ordenanzas específicas de cada zona.

TÍTULO IV

Régimen del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable

CAPÍTULO 1

Suelo Urbano

SECCIÓN 1.ª. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 54. Determinaciones de carácter estructural y detallado en Suelo Urbano.

1. El Plan establece las siguientes determinaciones de carácter estructural, con el objeto de definir la ordenación y el proceso de desarrollo del Suelo Urbano:
 - a) La delimitación de los terrenos clasificados como Suelo Urbano y su inclusión en la categoría de consolidado (SUC) o no consolidado (SUNC).
 - b) Las relativas a la delimitación de Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) y establecimiento de usos globales.

Dichas disposiciones están desarrolladas en el presente capítulo.

2. El resto de determinaciones serán de carácter detallado.

**Artículo 55. La clasificación, delimitación y categorización del Suelo Urbano. Régimen.**

1. Integran el suelo clasificado como Urbano los terrenos que cumplen las disposiciones legales establecidas en la Ley del Suelo de Extremadura para dicha clase. La delimitación del Suelo Urbano se refleja en los planos de ordenación.
2. El régimen de los suelos clasificados como Suelo Urbano es el régimen propio definido en la legislación urbanística de Extremadura, con las concreciones definidas en los puntos siguientes en función de su categorización.
3. Se adscriben a la categoría de consolidado los suelos que reúnen los siguientes requisitos:
 - a) Los que forman parte del núcleo y están urbanizados contando con acceso rodado o peatonal desde vía pública, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.
 - b) Los suelos integrados en el suelo urbano como desarrollo del planeamiento vigente o sus modificaciones.

4. Los terrenos pertenecientes al Suelo Urbano Consolidado se desarrollarán mediante Actuaciones Edificatorias, pudiendo ejecutar, en su caso, las obras de urbanización precisas para la edificación o para que la parcela alcance la condición de solar, de forma simultánea.

Se delimita un ámbito OPO.Dp para que el ayuntamiento ejecute una obra de urbanización en el equipamiento deportivo para mejorar la accesibilidad y dotarlo de aparcamientos de vehículos, VMP y bicicletas.

5. Se adscriben a la categoría de no consolidado los suelos que, estando integrados en el núcleo urbano, se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Carencia de servicio urbanístico: suelos integrados en la estructura del suelo urbano, e incluidos en el planeamiento vigente que deben completar alguna infraestructura o servicio urbano por faltar o por no ser suficiente para el aprovechamiento permitido por el planeamiento. Se sitúan en los bordes del núcleo. No se consideran las reservas para uso dotacional por ser suelos incluidos en el PDSU y contar el municipio con equipamientos suficientes y no otorgarles el PGM mayor aprovechamiento que el preexistente.

Se delimitan en ámbitos de ordenación con el código SUnc-1.

Estos suelos se desarrollan mediante Actuaciones Edificatorias o Urbanizadoras con el alcance preciso en función de las operaciones pendientes y la necesidad o no de reparto



de beneficios y cargas. El Plan establece los ámbitos orientativos de las Unidades de Actuación Urbanizadora, a efectos de gestión y ejecución, siendo una determinación de carácter detallado.

- b) Reformas interiores: suelos integrados en la trama urbana para los que el planeamiento define una nueva ordenación con la creación de nuevos solares. Se trata de interiores de manzanas tradicionales.

Se delimitan en ámbitos de ordenación con el código SUnc-2.

Estos suelos se desarrollan mediante Actuaciones Urbanizadoras y deben cumplir con el reparto de beneficios y cargas, cesión al Ayuntamiento de viales, 10% de la superficie para dotaciones o zonas verdes. El Plan establece los ámbitos orientativos de las Unidades de Actuaciones Urbanizadoras, a efectos de gestión y ejecución, siendo una determinación de carácter detallado.

- 6. El plan no establece porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento en concepto de participación en las plusvalías, en aplicación de la Disposición Adicional Tercera de la LSOTEX.

Artículo 56. Zonas de Ordenación Urbanística ZOU.

- 1. Las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) son áreas de suelo que presentan un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas. Cada Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) se constituye como el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.
- 2. En el Suelo Urbano delimitado por el Plan se distinguen cuatro Zonas de Ordenación Urbanística que se subdividen, cuando proceda, en Subzonas en función de características específicas de algunas condiciones particulares. Las ZOUs son:
 - a) ZOU_A. Núcleo tradicional.
 - b) ZOU_B. Ampliación del núcleo.
 - c) ZOU_C. Residencial familiar aislada.
 - d) ZOU_P. Usos productivos.



SECCIÓN 2.ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZOU_ A "NÚCLEO TRADICIONAL"

Artículo 57. Definición y ámbito.

1. Se identifica como Núcleo Tradicional el ámbito urbano cuya estructura, morfología y tipologías edificatorias responden a los distintos estratos históricos originarios del municipio que conforman el núcleo urbano tradicional. Quedan delimitados en la documentación gráfica con el código A.
2. Se trata de suelos consolidados con edificaciones de uso pormenorizado mayoritario residencial unifamiliar, con tipología edificatoria EMC (edificaciones en manzana compacta), alienadas a vial, entre medianeras, sin patios o con pequeños patios en el interior situados de forma heterogénea.
3. Los objetivos de ordenación de esta ordenanza son:
 - a) Conservación del medio urbano tradicional.
 - b) Mantenimiento de las tipologías edificatorias y formas de ocupación tradicionales.
 - c) Equilibrio del núcleo tradicional mediante el fomento de la diversificación de usos.
 - d) Fomentar la rehabilitación y ocupación frente a procesos de nuevos desarrollos, mediante una ordenanza flexible que dé respuesta a las distintas situaciones del núcleo tradicional.

Artículo 58. Parcelaciones y segregaciones. Parcela mínima.

1. Se permiten las segregaciones que garanticen las condiciones mínimas de parcela (frente, fondo y superficie).
2. Se permiten las agregaciones de parcela, siempre que la parcela resultante no tenga un frente ni una parcela superior a dos veces y media (2,5) los establecidos como mínimo.
3. Para las nuevas parcelas se establece una superficie mínima de sesenta metros cuadrados (60 m²), con un frente mínimo de parcela de cinco metros (5 m) y un fondo mínimo de diez metros (10 m).
4. Las parcelas catastrales o existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables, siempre que sean capaces de albergar una vivienda mínima conforme ésta se defina en la normativa vigente sobre habitabilidad en cada momento, o bien condiciones adecuadas según el uso, permitiéndose ajustes de pequeña entidad en sus límites debidamente justificados.

**Artículo 59. Parámetros que definen la edificación.**

1. Ocupación.

Se permite una ocupación del 100%, sin perjuicio del cumplimiento de las normas específicas del uso a implantar.

2. Alturas.

Se permiten dos plantas de altura más ático (II+A) con un máximo de diez (10) metros.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad permitida es el resultado de aplicar los parámetros de ocupación * altura con un máximo de 2,20 m²/m².

4. Alineaciones y retranqueos.

En el ámbito del Núcleo Tradicional se mantendrán, con carácter general, las alineaciones existentes, pudiendo el Ayuntamiento establecer, con carácter excepcional, ajustes puntuales de las alineaciones por cuestiones de seguridad, accesibilidad o habitabilidad, mediante la presentación y aprobación de un estudio de detalle. La modificación de las alineaciones no supondrá, en ningún caso, aumento de la edificabilidad permitida.

5. Patios.

Se autorizan los patios interiores con las condiciones establecidas en la legislación vigente en función del uso de la edificación. Se prohíben los patios abiertos a fachada.

6. Construcciones sobre altura máxima (áticos, castilletes, otros). No se permite la realización de áticos, castilletes o lucernarios, ni de terrazas, excepto que formen parte de la edificación tradicional o surjan como consecuencia de la planta ático. Las terrazas de dicha planta no podrán cubrirse, excepto con toldos y elementos similares.

7. Construcciones auxiliares. Se permiten las construcciones auxiliares. Las construcciones auxiliares no podrán tener más de una (1) planta de altura de tres (3) metros y computan a efectos de edificabilidad y ocupación.

Artículo 60. Usos y obras admisibles.

1. Uso global residencial con uso pormenorizado característico residencial unifamiliar.

2. Usos compatibles:



- a) Residencial plurifamiliar y colectivo, terciario hotelero y dotacional en edificio completo.
- b) Terciarios, dotacionales, productivo-industrial compatible con uso residencial y almacenaje en planta baja y/o semisótano vinculado físicamente, con acceso directo a espacio exterior e independiente del uso residencial.

El uso industrial queda limitado a almacenes y usos de baja productividad como pequeños talleres artesanales y aquellos que no precisen tramitación ambiental autonómica o superior, situados en planta baja o en parcelas independientes. Se prohíben los usos que no deban estar situados en el núcleo urbano por motivos de salubridad, molestias, etc., conforme a la legislación vigente.

- c) Terciario comercial en planta baja o planta baja y primera vinculada y con acceso desde la planta baja. Terciario oficina en planta baja y/o primera.

3. Están prohibidos los usos productivos que no sean compatibles con el uso residencial.
4. Se permiten todo tipo de obras en los edificios, siempre que cumplan las distintas especificaciones recogidas en estas normas.

Artículo 61. Condiciones estéticas particulares.

1. Todas las edificaciones deberán armonizar con el entorno y no desvirtuar el carácter e identidad propios del Núcleo Tradicional.
2. Las cubiertas serán inclinadas respetando las pendientes existentes y se cubrirán con teja cerámica curva o similar, no admitiéndose la instalación de depósitos u otros elementos que distorsionen la imagen del núcleo.
3. Se admiten terrazas en la planta ático como consecuencia del retranqueo de la misma. No se admiten más cubriciones de ellas que las instalaciones de toldos o similares.
4. Se prohíben los materiales de revestimiento de fachadas que no concuerden con la imagen tradicional, como ladrillo cara vista.
5. Se admiten balcones y miradores con un ancho no superior al diez por ciento (10%) de la calle y una longitud máxima de un (1) metro. No se admiten cuerpos volados cerrados. Los balcones estarán protegidos por barandillas, estando prohibidos los antepechos ciegos.
6. Todas las paredes medianeras deberán tener sus paramentos totalmente terminados.
7. Los proyectos deberán contener un análisis de las invariantes características de las edificaciones del área y justificación de la adecuación del proyecto a las mismas, especialmente en su imagen exterior.



SECCIÓN 3.ª CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA B "AMPLIACIÓN DEL NÚCLEO"

Artículo 62. Definición y ámbito.

1. Se identifica como Ampliación del núcleo el ámbito urbano definido por las zonas de crecimiento del núcleo tradicional con edificaciones alineadas a vial y adosadas, situadas en parcelas de mayor dimensión que las características de la zona A. Quedan delimitados en la documentación gráfica con el código B.
2. Se trata de suelos consolidados y/o parcialmente consolidados con edificaciones de uso pormenorizado mayoritario residencial unifamiliar y tipologías diversas con predominio de la tipología edificatoria EAA (edificaciones aisladas adosadas).
3. Los objetivos de ordenación de esta ordenanza son:
 - a) Consolidar el crecimiento natural del núcleo mediante su ordenación, con una mayor integración del medio físico soporte.
 - b) Ordenar un área donde se permita una mayor variedad de tipologías, afectando a frentes completos de manzana o grupos homogéneos dentro de ella.
 - c) Equilibrio del núcleo urbano mediante el fomento de la diversificación de usos.

Artículo 63. Parcelaciones y segregaciones. Parcela mínima.

1. Se permiten las segregaciones que garanticen las condiciones mínimas de parcela (frente, fondo y superficie).
2. Se permiten las agregaciones de parcela, siempre que la parcela resultante no tenga un frente ni una superficie superior a dos veces y media (2,5) las establecidas como mínimas.
3. Para las nuevas parcelas se establece una superficie mínima de cien metros cuadrados (100 m²), con un frente mínimo de parcela de seis metros (6 m) y un fondo mínimo de doce metros (12 m).
4. Las parcelas catastrales o existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables, independientemente de su forma y superficie, permitiéndose ajustes de pequeña entidad en sus límites debidamente justificados.

Artículo 64. Parámetros que definen la edificación.

1. Ocupación.



La ocupación máxima de la parcela no será superior al ochenta por ciento (80%), salvo en parcelas de dimensión igual o menor a ciento veinte (120) metros cuadrados que podrá ser del cien por cien (100%), sin perjuicio de que se precisen patios de iluminación o ventilación.

2. Alturas.

Con carácter general se permiten dos (2) plantas de altura (7,5 m).

En el caso de parcelas con frente a viales de ancho mayor o igual a doce (12) metros, podrán edificar tres (3) plantas (10 m).

En el caso de parcelas con grandes desniveles, se admiten semisótanos y sótanos que supongan una planta baja respecto a la zona posterior de la parcela, con una altura máxima de diez (10) metros. Esta planta contará a efectos de edificabilidad hasta la mitad de su profundidad. En este caso, el proyecto deberá contener un estudio de volúmenes y su integración en el paisaje.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad es de 1,60 m²/m² aplicados sobre la superficie comprendida entre la alineación oficial y una paralela a quince (15) metros, salvo en las parcelas donde se permite el 100% de ocupación que será máximo 2,00 m²/m².

4. Alineaciones y retranqueos:

- a) Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros. Se admiten, para tramos completos de calles, retranqueos frontales de dimensión mayor o igual a dos (2) metros, para lo cual será preceptivo un Estudio de Detalle, excepto en el caso de que se realice en una única promoción, en cuyo caso se presentará el Proyecto Básico a modo de propuesta.
- b) Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas como mínimo en los cuatro (4) primeros metros desde las alineaciones exteriores. Se admiten retranqueos laterales de dimensión mayor o igual a dos (2) metros, y viviendas pareadas, para frentes completos de calles o situaciones de esquina o especial configuración de parcela, en cuyo caso será preceptivo un Estudio de Detalle que contemple la integración de la actuación en el entorno urbano.
- c) De forma excepcional y justificada, se podrán autorizar edificaciones exentas cuya tipología se adapte mejor a las condiciones orográficas. Será obligatoria la presentación



de un Estudio de Detalle de la ordenación de la parcela y su relación con el entorno, identificando posición y estado de las edificaciones de su entorno, medianeras, y demás elementos urbanos afectados por la variante tipológica.

5. Patios.

Se autorizan los patios de luces y vivideros con las condiciones establecidas en la legislación vigente en función del uso de la edificación.

6. Construcciones sobre altura máxima (áticos, castilletes, otros).

Se permite la realización de áticos, castilletes o lucernarios, que superando la altura máxima no sean visibles desde el espacio público inmediato. En cualquier caso, deberán estar retranqueados respecto del plano de fachada un mínimo de dos (2) metros y situado por debajo de un plano imaginario a 45º partiendo desde la línea de cornisa.

No se autorizarán dichas construcciones cuando supongan un impacto visual negativo sobre algún elemento catalogado.

7. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares que supongan un volumen construido, siempre que se ajuste a todas las consideraciones particulares de la edificación que se contienen en estas normas. Las construcciones auxiliares no podrán tener más de una planta (I) y tres (3) metros de altura.

Artículo 65. Usos y obras admisibles.

1. Uso global residencial, usos compatibles terciarios y dotacionales en planta baja y/o semi-sótano vinculado físicamente, con acceso directo a espacio exterior e independiente del uso residencial o en edificio completo y espacios libres.

El uso industrial queda limitado a almacenes y usos de baja productividad como pequeños talleres artesanales y aquellos que no precisen tramitación ambiental autonómica o superior, situados en planta baja o en parcelas independientes.

Se prohíben los usos que no deban estar situados en el núcleo urbano por motivos de salubridad, molestias, etc., conforme a la legislación vigente.

2. Se permiten todo tipo de obras en los edificios, siempre que cumplan las distintas especificaciones recogidas en estas normas.



3. Las edificaciones legalmente establecidas en el momento de entrada en vigor de este plan, sólo se considerarán parcialmente fuera de ordenación cuando sobrepasen los parámetros de ocupación y altura.

Artículo 66. Condiciones estéticas particulares.

1. Las edificaciones deberán armonizar con el paisaje urbano característico del núcleo. En el caso de proponerse soluciones no tradicionales, se tramitará un Proyecto Básico en el Ayuntamiento justificando la adecuación al entorno y el respeto a las características propias del paisaje urbano.
2. El Ayuntamiento podrá regular, mediante Ordenanza Municipal de Policía de la Edificación, cuantos aspectos considere respecto a las condiciones morfológicas, estéticas o de actividades susceptibles de autorización en los inmuebles, formando parte de la ordenación detallada.

SECCIÓN 4.ª CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA C "RESIDENCIAL AISLADA"

Artículo 67. Definición y ámbito.

1. Se identifica como Residencial Aislada el ámbito urbano destinado a uso residencial de baja densidad. Quedan delimitados en la documentación gráfica con el código C.
2. Se trata de suelos de las zonas de bordes y crecimiento libres u ocupados con edificaciones de uso pormenorizado mayoritario residencial unifamiliar aislada, adaptadas a la orografía del terreno, con tipología edificatoria EAE/EAA: edificaciones exentas o adosadas en solares no homogéneos.
3. El objetivo de ordenación de esta ordenanza es consolidar los bordes o vacíos del tejido urbano con usos residenciales de baja densidad y bajo impacto visual, paisajístico y ambiental.

Artículo 68. Parcelaciones y segregaciones. Parcela mínima.

1. Se permiten las segregaciones que garanticen las condiciones mínimas de parcela (frente, fondo y superficie).
2. Se permiten las agregaciones de parcela sin límite.
3. Las nuevas parcelas deben tener una superficie mínima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados con un frente mínimo de parcela de doce (12) metros y un fondo mínimo de veinte (20) metros.

**Artículo 69. Parámetros que definen la edificación.**

1. Ocupación.

Se permite una ocupación máxima del treinta por ciento (30%). Se permite la ocupación bajo rasante en los mismos términos que sobre rasante de forma que la ocupación bajo rasante no supere los límites de la edificación.

2. Alturas.

Se permiten un máximo de dos (2) plantas de altura (7m).

En el caso con parcelas con grandes desniveles entre la vía pública y el solar, se admiten semisótanos y sótanos que supongan una planta baja respecto a la zona de la parcela con menor cota, con una altura máxima de diez (10) metros en cualquier punto de la edificación. Esta planta contará a efectos de edificabilidad hasta la mitad de su profundidad. El proyecto deberá contener un estudio de volúmenes y su integración en el paisaje.

3. Edificabilidad: la resultante de aplicar los parámetros de ocupación y altura.

4. Alineaciones y retranqueos:

a) Las edificaciones se separarán del lindero frontal y de los linderos laterales un mínimo de dos (2) metros, y del lindero posterior un mínimo de tres (3) metros.

b) No obstante, se podrán realizar viviendas adosadas dos a dos, para lo que será preceptivo presentar Estudio de Detalle del volumen edificado y su posición en las parcelas, así como compromiso de los propietarios afectados.

5. Construcciones sobre altura máxima (áticos, castilletes, otros).

No se permiten construcciones que superen la altura máxima.

6. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares que no podrán tener más de una (1) planta de altura con tres (3) metros.

7. El espacio libre de parcela deberá contar con cobertura vegetal y suelo permeable en al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

**Artículo 70. Usos y obras admisibles.**

1. Uso pormenorizado característico residencial unifamiliar aislada.

Usos compatibles global terciario y pormenorizados dotacional-equipamiento, productivo industrial compatible con el uso residencial, almacenaje y servicios, todos ellos en edificio completo.

Se prohíben el resto de los usos.

2. Se permiten todo tipo de obras en los edificios, siempre que cumplan las distintas especificaciones recogidas en estas normas.
3. Los movimientos de tierra deberán ser descritos en el proyecto técnico. Con carácter general no se autorizarán modificaciones del terreno natural más allá de las estrictamente necesarias para implantar la edificación.

Artículo 71. Condiciones estéticas particulares.

1. Cerramientos de parcela. Los cerramientos de parcela sólo podrán construirse con elementos opacos de obra hasta ciento diez (110) centímetros de altura libre, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
2. Balcones, vuelos y cuerpos salientes. Sin limitación siempre que queden contenidos dentro de las alineaciones mínimas anteriormente descritas.
3. Elementos salientes. Se admiten elementos salientes siempre que queden contenidos dentro de las alineaciones mínimas anteriormente descritas.
4. Entrantes de la edificación. Sin limitaciones.

SECCIÓN 5.ª CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA P "USOS PRODUCTIVOS"

Artículo 72. Definición y ámbito.

1. Se identifica como zona de Uso Productivo el área de suelo calificada para uso global productivo: terciario, industrial o almacenaje. Quedan delimitados en la documentación gráfica con el código P.
2. Son suelos reservados para su destino a usos de almacenaje vinculados a actividades agroganaderas, uso industrial o productivo y usos logísticos, en parcelas de dimensión mínima



de doscientos (200) metros cuadrados, con tipología edificatoria EAE/EAA: edificaciones exentas o adosadas.

3. Los objetivos de esta ordenanza son la regulación de áreas específicas para la implantación de usos productivos que permitan el desarrollo económico del municipio, considerando los usos propios del núcleo rural.

Artículo 73. Parcelaciones y segregaciones. Parcela mínima.

1. Segregación y agregación: Se permiten las segregaciones que garanticen las condiciones mínimas de parcela (frente, fondo y superficie).
2. Se permiten las agregaciones de parcela, sin límite.
3. Las nuevas parcelas deben tener una superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados, con un frente mínimo de parcela de diez (10) metros y un fondo mínimo de veinte (20) metros.

Artículo 74. Parámetros que definen la edificación.

1. Ocupación. Se permite una ocupación máxima del cien por cien (100%).
2. Alturas: Se permiten un máximo de una (1) plantas de altura (9 m).
3. Edificabilidad: 1,25 m²/m².
4. Alineaciones y retranqueos:

Las edificaciones se alinearán a vial y se adosarán a los linderos. No obstante, mediante un Estudio de Detalle se podrán realizar retranqueos de al menos tres (3) metros en cualquiera de los linderos, debiendo quedar afectados frentes de calle completos, excepto que se construya en una única promoción que podrá justificarse con el Proyecto Básico.

5. Construcciones sobre altura máxima (áticos, castilletes, otros). No se permiten construcciones que superen la altura máxima.

Artículo 75. Usos y obras admisibles.

1. Uso global productivo; con todos sus usos pormenorizados.
2. Usos compatibles Terciario comercial y oficinas complementario del uso principal o en edificio exclusivo y terciario recreativo y dotacional en edificio exclusivo.



SECCIÓN 6.^a CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS
DOTACIONAL-EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES-ZONAS VERDES

Artículo 76. Condiciones del uso dotacional.

1. En general, las dotaciones se ajustarán a las tipologías y condiciones establecidas en la Zona de Ordenación Urbanística donde se implanten, adecuando la situación de la edificación, su volumen y altura a las de su entorno.
2. Excepcionalmente, y cuando el uso pormenorizado a implantar lo justifique, mediante la redacción de un proyecto básico, se podrán plantear soluciones y tipologías distintas justificando su necesidad y conveniencia de acuerdo al equipamiento que se vaya a implantar. En este caso pueden realizar con la tipología ETE "edificación tipología específica" y no podrán superar la altura del entorno excepto por necesidad expresa del uso a implantar.

Artículo 77. Condiciones de las zonas verdes y espacios libres.

1. Las zonas verdes y espacios libres están conformados por los espacios públicos destinados al uso y disfrute de la población. Se incluyen también las plazas y áreas peatonales, aunque su cobertura vegetal sea mínima.
2. Se podrán construir edificaciones auxiliares con una ocupación no superior al cinco por ciento (5%) y una planta máxima de altura.
3. Los espacios deberán ser accesibles.
4. Se procurará la utilización de suelos permeables y la utilización de vegetación autóctona.

SECCIÓN 7.^a FICHAS DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN DEL SUNC

Artículo 78. Porcentaje de aprovechamiento lucrativo a favor de la administración.

El aprovechamiento lucrativo a ceder al Ayuntamiento es, conforme la DA.3.^a de la LSOTEX, el 0%.

Artículo 79. Fichas de las Zonas de ordenación del suelo urbano no consolidado

SUnc-1.1.

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-1.1.

Descripción: terrenos situados en el oeste del suelo urbano con frente a la calle Laguna del Ejido. Ya incluido como suelo urbano en el PDSU, precisa ejecutar el vial de acceso con los servicios urbanos no ejecutados.



Objetivos: ejecución del vial de acceso con los servicios urbanos precisos para satisfacer el aprovechamiento asignado.

ZOU: B.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Uso residencial unifamiliar.

(SB) Superficie bruta aproximada: 1.808,82 m².

(AM) Aprovechamiento medio: 0,70 m²/m².

((AL) Aprovechamiento lucrativo max.: SB*AM (1.266,17 m²).

Aprov. Propietarios (100%): AL*100% (1.266,17 m²).

Cesiones Ayt⁰ (0% sup. Bruta): -.

Cesiones Ayt⁰ (viario): -.

Condiciones de desarrollo: Su desarrollo precisa la redacción del proyecto de urbanización de la calle Laguna del Ejido, con la ejecución de los servicios urbanos para las parcelas resultantes.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-1.1.

Ordenanza de aplicación: B.

Condiciones de urbanización: Sistema de ejecución mediante Obra Pública Ordinaria.

SUnc-1.2.

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-1.2

Descripción: terrenos situados en el borde oeste del suelo urbano ya integrados en el PDSU. Se ha desarrollado la ordenación prevista en el PDSU, si bien con algunas variaciones. Está pendiente la ejecución y cesión del vial integrado en esta área de SUnc.

Objetivos: completar la trama urbana mediante la ejecución y cesión del vial pendiente.

ZOU: B.

Uso global/pormenorizado mayoritario:

(SB) Superficie bruta aproximada: 1.202,70 m².

(AM) Aprovechamiento medio: No existe aprovechamiento.

Cesiones Ayt⁰ (viario): 1.202,70 m².



Condiciones de desarrollo: El vial pendiente será de un ancho de ocho (8) metros. Se resolverá preferentemente con plataforma única. La ejecución de vial deberá dejar resuelta su continuidad con la estructura existente.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-1.2.

Ordenanza de aplicación:

Condiciones de urbanización: Los servicios urbanos deberán conectarse con los existentes. Sistema de ejecución mediante cooperación.

SUnc-1.3.

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-1.3.

Descripción: terrenos situados en el norte del suelo urbano entorno a la calle Burreras, ya integrados en el PDSU. Se ordena para completar la estructura urbana mediante la adecuada urbanización y desarrollo de servicios urbanos en la calle Burreras.

Objetivos: completar la estructura urbana.

ZOU: B / C.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Residencial unifamiliar.

(SB) Superficie bruta aproximada: 4.125,56 m².

(AM) Aprovechamiento medio: 0,70 m²/m².

(AL) Aprovechamiento lucrativo max.: SB*AM (2.887,89 m²).

Aprov. Propietarios (100%): AL*100% (2.887,89 m²).

Cesiones Ayt⁰ (0% sup. Bruta): -.

Cesiones Ayt⁰ (viario): 823,74 m².

Condiciones de desarrollo: Su desarrollo precisa la redacción del proyecto de urbanización y del proyecto de reparto de cargas para la Unidad de Actuación urbanizadora. La ejecución de la urbanización no implica la legalización de las edificaciones existentes que, en su caso, deberán legalizarse tras el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanizadora.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-1.3.



Ordenanza de aplicación: B / C.

Condiciones de urbanización: La anchura de los nuevos viales será de ocho (8) metros y podrán realizarse con plataforma única. Sistema de ejecución mediante Obra Pública Ordinaria.

SUnc-1.4.

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-1.4.

Descripción: terrenos situados en el norte del suelo urbano al comienzo de la Calleja Pocito. Son terrenos incluidos en la delimitación del PDSU con acceso desde un camino sin urbanizar.

Objetivos: ejecutar la urbanización pendiente.

ZOU: C.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Residencial unifamiliar aislada.

(SB) Superficie bruta aproximada: 1.414,57 m².

(AM) Aprovechamiento medio: 0,60 m²/m².

(AL) Aprovechamiento lucrativo max.: SB*AM (848,74 m²).

Aprov. Propietarios (100%): AL*100% (848,74 m²).

Cesiones Ayt^o (0% sup. Bruta): -.

Cesiones Ayt^o (viario): 281,82 m².

Condiciones de desarrollo: El vial a ejecutar deberá conectar la estructura urbana existente y mantener la continuidad con el camino rural.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-1.4.

Ordenanza de aplicación: C.

Condiciones de urbanización:

SUnc-1.5.

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-1.5.

Descripción: terrenos situados en el NE del suelo urbano que en su desarrollo han dejado un vial no previsto en el PDSU. Los propietarios deberán ejecutar el vial y cederlo al Ayuntamiento.



Objetivos: ejecutar el vial con todos los servicios precisos y las cargas de urbanización pendientes.

ZOU: C.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Residencial unifamiliar aislada.

(SB) Superficie bruta aproximada: 2.436,59 m².

(AM) Aprovechamiento medio: 0,60 m²/m².

(AL) Aprovechamiento lucrativo max.: SB*AM (1.416,95 m²).

Aprov. Propietarios (100%): AL*100% (1.416,95 m²).

Cesiones Ayt⁰ (0% sup. Bruta): -.

Cesiones Ayt⁰ (viario): 324,53 m².

Condiciones de desarrollo: Su desarrollo precisa la redacción del proyecto de urbanización y del proyecto de reparto de cargas para la Unidad de Actuación urbanizadora. La ejecución de la urbanización no implica la legalización de las edificaciones existentes que, en su caso, deberán legalizarse tras el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanizadora.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-1.5.

Ordenanza de aplicación: C.

Condiciones de urbanización: el vial podrá resolverse con plataforma única. Deberá señalizarse que es una calle "sin salida".

SUnc-1.6.

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-1.6.

Descripción: terrenos situados en el este del suelo urbano al sur de la Iglesia vieja de san Pedro Apóstol, ya incluidos en la delimitación del PDSU. El vial de acceso está pendiente de urbanización.

Objetivos: ejecutar el vial con todos los servicios precisos y las cargas de urbanización pendientes.

ZOU: A / B.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Residencial unifamiliar.



(SB) Superficie bruta aproximada: 692,50 m².

(AM) Aprovechamiento medio: 1,00 m²/m².

(AL) Aprovechamiento lucrativo max.: SB*AM (692,50 m²).

Aprov. Propietarios (100%): AL*100% (692,50 m²).

Cesiones Ayt⁰ (0% sup. Bruta): -.

Cesiones Ayt⁰ (viario): -.

Condiciones de desarrollo: Su desarrollo precisa la redacción del proyecto de urbanización y el reparto de cargas entre los propietarios afectados.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-1.6.

Ordenanza de aplicación: A / B.

Condiciones de urbanización: el diseño del vial deberá considerar que está en el entorno de un bien catalogado y mantener la continuidad con el camino rural.

SUnc-1.7.

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-1.7.

Descripción: terrenos situados en el este del suelo urbano entorno a la Calleja La Fuente, ya incluidos en la delimitación del PDSU. El vial de acceso está pendiente de urbanización.

Objetivos: ejecutar el vial con todos los servicios precisos y las cargas de urbanización pendientes.

ZOU: B.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Residencial unifamiliar.

(SB) Superficie bruta aproximada: 2.374,04 m².

(AM) Aprovechamiento medio: 0,85 m²/m².

(AL) Aprovechamiento lucrativo max.: SB*AM (2.017,93 m²).

Aprov. Propietarios (100%): AL*100% (2.017,93 m²).

Cesiones Ayt⁰ (0% sup. Bruta): -.

Cesiones Ayt⁰ (viario): -.



Condiciones de desarrollo: Su desarrollo precisa la redacción del proyecto de urbanización y el reparto de cargas entre los propietarios afectados.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-1.7.

Ordenanza de aplicación: B.

Condiciones de urbanización: el diseño del vial deberá mantener la continuidad con el camino rural.

SUnc-1.8.

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-1.8.

Descripción: terrenos situados en el SE del suelo urbano que se han desarrollado superando los límites de la delimitación del PDSU, modificando las alineaciones establecidas.

Objetivos: cumplimiento de las cargas pendientes de urbanización y cesiones. Completar y ceder los viales al Ayuntamiento.

ZOU: A / B / C.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Residencial unifamiliar.

(SB) Superficie bruta aproximada: 2.524,09 m².

(AM) Aprovechamiento medio: 1,00 m²/m².

(AL) Aprovechamiento lucrativo max.: SB*AM (2.524,09 m²).

Aprov. Propietarios (100%): AL*100% (2.524,09 m²).

Cesiones Ayt⁰ (0% sup. Bruta): -.

Cesiones Ayt⁰ (viario): 504,92 m².

Condiciones de desarrollo: Su desarrollo precisa la redacción del proyecto de urbanización y del proyecto de reparto de cargas para la Unidad de Actuación urbanizadora. La ejecución de la urbanización no implica la legalización de las edificaciones existentes que, en su caso, deberán legalizarse tras el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanizadora.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-1.8.

Ordenanza de aplicación: C.



Condiciones de urbanización: el vial podrá resolverse con plataforma única. Deberá señalizarse que es una calle "sin salida".

SUnc-1.9.

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-1.9.

Descripción: terrenos situados al sur del suelo urbano en su acceso a la Av. de Extremadura, ya incluidos en la delimitación del PDSU. El vial de acceso tiene pendiente la ejecución del acerado y la conexión con el saneamiento.

Objetivos: completar la urbanización.

ZOU: B.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Residencial unifamiliar.

(SB) Superficie bruta aproximada: 1.845,58 m².

(AM) Aprovechamiento medio: 0,70 m²/m².

(AL) Aprovechamiento lucrativo max.: SB*AM (1291,90 m²).

Aprov. Propietarios (100%): AL*100% (1.291,90 m²).

Cesiones Ayt⁰ (0% sup. Bruta): -.

Cesiones Ayt⁰ (viario): -.

Condiciones de desarrollo: Su desarrollo podrá realizarse mediante Actuaciones Edificatorias.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-1.9.

Ordenanza de aplicación: B.

Condiciones de urbanización: se dará continuidad al acerado existente, cumpliendo la normativa vigente en materia de accesibilidad universal.

SUnc-1.10.

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-1.10.

Descripción: terrenos situados al sur norte del suelo urbano en la calle Casas de Manacor, ya incluidos en la delimitación del PDSU. Su estructura urbana es fruto de un



Estudio de Detalle y se delimita el ámbito de solares que deben completar y mejorar la urbanización del espacio libre público.

Objetivos: adecuar la urbanización.

ZOU: B.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Residencial unifamiliar.

(SB) Superficie bruta aproximada: 1.119,73 m².

(AM) Aprovechamiento medio: según ordenanza de aplicación.

(AL) Aprovechamiento lucrativo max.:

Aprov. Propietarios (100%): AL*100%.

Cesiones Ayt^o (0% sup. Bruta): -.

Cesiones Ayt^o (viario): -.

Condiciones de desarrollo: Su desarrollo podrá realizarse mediante Actuaciones Edificatorias, previo o simultánea ejecución de la urbanización exterior.

La urbanización deberá contemplar los accesos y conexiones existentes de forma que el espacio cumpla las determinaciones en materia de accesibilidad universal. Se dispondrá vegetación y mobiliario urbano considerando la orientación óptima y se usarán especies adecuadas al medio.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-1.10.

Ordenanza de aplicación: B.

Condiciones de urbanización: se presentará un Proyecto de Urbanización, que podrá ser parte del proyecto edificatorio, con la definición completa de la urbanización. Se tendrá en cuenta la normativa vigente en materia de accesibilidad universal.

SUnc-2.1.

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-2.1.

Descripción: terrenos situados en el interior de una manzana de suelo urbano donde el PDSU definía una nueva ordenación no ejecutada, afectados además por la modificación puntual n.º 2 del PDSU. Actualmente los terrenos están destinados a huertas urbanas de los propietarios.



Objetivos: ordenar el interior de la manzana para completar la estructura urbana.

ZOU: B.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Residencial unifamiliar.

(SB) Superficie bruta aproximada: 1.942,68 m².

(AM) Aprovechamiento medio: 0,70 m²/m².

(AL) Aprovechamiento lucrativo max.: SB*AM (1.359,88 m²).

Aprov. Propietarios (100%): AL*100% (1.359,88 m²).

Cesiones Ayt⁰ (10% sup. Bruta): SB*10% (194,27 m²).

Cesiones Ayt⁰ (viario): 505,55 m².

Condiciones de desarrollo:

Su desarrollo se realizará mediante Unidades de Actuación Urbanizadora por el sistema de compensación. Precisa proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación. Las cesiones al ayuntamiento se monetizan.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-2.1.

Ordenanza de aplicación: B.

Condiciones de urbanización: el nuevo vial debe conectar los existentes ejecutados en fondo de saco.

CAPÍTULO 2

Suelo Urbanizable

SECCIÓN 1.ª. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 80. Determinaciones de carácter estructural y detallado en Suelo Urbanizable.

1. El Plan establece las siguientes determinaciones de carácter estructural, con el objeto de definir la ordenación y el proceso de desarrollo del Suelo Urbanizable:
 - a) La delimitación de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable.
 - b) Las relativas a la edificabilidad bruta del sector y el establecimiento de usos globales.
 - c) Condiciones de desarrollo.



2. El resto de determinaciones serán de carácter detallado, incluyendo la ordenación pormenorizada de los sectores de Suelo Urbanizable, integrante del Plan.

Artículo 81. La clasificación del Suelo Urbanizable. Régimen.

1. Integran el suelo clasificado como Urbanizable los terrenos situados junto al núcleo urbano en los que el Plan General Municipal prevé su transformación mediante su urbanización, en las condiciones y los términos previstos por el Plan. La delimitación del Suelo Urbanizable se refleja en los planos de ordenación, debiendo observarse la grafiada en planos a escala 1:1.000 o 1:2.000, considerando la de escalas mayores meramente orientativas.
2. El régimen de los suelos clasificados como Suelo Urbanizable es el régimen propio definido en la legislación urbanística de Extremadura.
3. El Plan define la ordenación detallada de los sectores de Suelo Urbanizable y la delimitación orientativa de Unidades de Actuación Urbanizadora.
4. La transformación de los suelos requiere el cumplimiento los deberes de urbanización y el reparto equitativo de las cargas, cesiones y beneficios de la transformación entre los propietarios integrantes del ámbito de la Unidad de Actuación urbanizadora.

SECCIÓN 2.^a. FICHAS DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN DEL SURB

Artículo 82. Porcentaje de aprovechamiento lucrativo a favor de la administración.

El aprovechamiento lucrativo a ceder al Ayuntamiento puede ser, conforme la DA.3.^a de la LSOTEX el 0%. En el caso, de que así lo acuerde el Ayuntamiento, para todo el SURB, dicho aprovechamiento pasará a ser de los propietarios.

Artículo 83. Fichas de los Sectores del suelo urbanizable.

SURB-Residencial Sector 01.

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SURB-RES_S.01.

Descripción: terrenos situados al sur del núcleo urbano, junto a la Cañada Real. En su mayor parte son municipales y actualmente están sin uso o con usos naturales.

Objetivos: dotar al municipio de un área de desarrollo residencial, de protección oficial, con el objeto de poder atraer y asentar población.

Integración de nuevos suelos dotacionales para ejecutar la piscina municipal y/o islas de aparcamiento de vehículos.



ZOU: B.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Residencial unifamiliar.

(SB) Superficie bruta aproximada: 13.191,38 m².

(AM) Aprovechamiento medio: 0.70 m²t/m²s.

(AL) Aprovechamiento lucrativo max.: SB*AM (10.880,42 m²t).

Aprov. Propietarios (100%):

Aprov. Cesión Ayt^o (0%):

Cesiones Ayt^o (10% sup. Bruta): SB*10% (1.319,14 m²s).

Condiciones de desarrollo:

Se destinará el 100% del uso residencial a vivienda con algún tipo de protección.

La modificación de la ordenación detallada, en caso de realizarse, precisa la tramitación de un Plan Parcial.

Para el desarrollo del sector, será precisa la redacción de un Proyecto de Urbanización y Proyecto de reparcelación. Deberán contemplarse las condiciones exigibles por los organismos públicos con competencia en elementos que estén integrados o afectados por el desarrollo del ámbito.

Podrá ejecutarse con el sistema de OPO o cualquier otro previsto por la legislación urbanística.

Para el desarrollo de la actuación será preciso garantizar un sistema adecuado de depuración de aguas residuales, mediante la construcción y funcionamiento de la EDAR u otro sistema alternativo con el visto bueno de los organismos competentes.

Ordenación pormenorizada:

Aunque no puede integrarse la Cañada Real como viario público, deberá coordinarse con el Servicio de Vías Pecuarias de la Junta de Extremadura la comunicación a pie y en bicicleta con el sector.

Los aparcamientos precisos se colocarán preferentemente en los viarios de borde no afectados por los accesos a las viviendas, debiendo integrar aparcamientos de vehículos, de motocicletas y bicicletas y aparcamientos accesibles.

En el límite entre el área destinada a residencial y el sector de uso industrial, se situarán equipamientos o zonas verdes.

Condiciones de urbanización:



En las zonas verdes se integrará la vegetación de origen y se utilizarán especies autóctonas.

En la iluminación de los espacios públicos se utilizará luz de bajo consumo y de luz cálida (naranja) para evitar la contaminación lumínica.

La disposición de acerados y árboles en los viarios se realizará considerando las condiciones de sombra y la orientación, no siendo necesaria una sección de vial simétrica.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-S01.1 / UAU-S01.2.

Ordenanza de aplicación: B.

Condiciones de urbanización:

La división del sector en Unidades de Actuación Urbanizadora deberá cumplir las determinaciones del Artículo 12 de las presentes normas.

Se respetarán los cursos de agua naturales, sin canalizar ni modificar su recorrido.

Los viarios entre manzanas de uso residencial serán preferentemente de plataforma única y restringidos para los residentes, o bien con velocidad limitada.

SURB-Industrial Sector 02.

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SURB-IND_S.02.

Descripción: terrenos situados al sur del núcleo urbano, junto a la Cañada Real al borde del Camino de Montehermoso a Valdeobispo. Se sitúan entre el Sector de SURB de uso residencial y el equipamiento deportivo municipal. En su mayor parte son municipales y actualmente están sin uso o con usos naturales.

Objetivos: dotar al municipio de un área de desarrollo de uso productivos para favorecer el establecimiento de empresas y localizar los usos necesarios para el abastecimiento de la población.

Resolver el desnivel existente en el área destinada a equipamiento deportivo mediante la ejecución de una zona verde.

ZOU: P.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Usos Productivos.

(SB) Superficie bruta aproximada: 14.727,75 m².

(AM) Aprovechamiento medio: 0.60 m²t/m²s.



(AL) Aprovechamiento lucrativo max.: SB*AM (8.836,65 m²t).

Aprov. Propietarios (100%):

Aprov. Cesión Aytº (0%):

Cesiones Aytº (15% sup. Bruta): SB*15% (2.209,16 m²s).

Condiciones de desarrollo:

Se ampliará el vial de borde (Camino de Montehermoso a Valdeobispo) cumpliendo las determinaciones del organismo competente, con un ancho total de doce (12) metros.

La modificación de la ordenación detallada, en caso de realizarse, precisa la tramitación de una Plan Parcial.

Para el desarrollo del sector, será precisa la redacción de un Proyecto de Urbanización y Proyecto de reparcelación. Deberán contemplarse las condiciones exigibles por los organismos públicos con competencia en elementos que estén integrados o afectados por el desarrollo del ámbito.

Podrá ejecutarse con el sistema de OPO o cualquier otro previsto por la legislación urbanística.

Para el desarrollo de la actuación será preciso garantizar un sistema adecuado de depuración de aguas residuales, mediante la construcción y funcionamiento de la EDAR u otro sistema alternativo con el visto bueno de los organismos competentes.

Ordenación pormenorizada:

Deberá situarse la zona verde junto al equipamiento deportivo, adecuándose a la orografía. Se deberá poder acceder de forma peatonal a los equipamientos existentes, donde se situará la playa de aparcamientos.

Condiciones de urbanización:

En las zonas verdes se integrará la vegetación de origen y se utilizarán especies autóctonas.

En la iluminación de los espacios públicos se utilizará luz de bajo consumo y de luz cálida (naranja) para evitar la contaminación lumínica.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-S02.1 / UAU-S02.2.

Ordenanza de aplicación: P.

Condiciones de urbanización:



La división del sector en Unidades de Actuación Urbanizadora deberá cumplir las determinaciones del Artículo 12 de las presentes normas.

Se respetarán los cursos de agua naturales, sin canalizar ni modificar su recorrido.

TÍTULO V

Régimen del Suelo no Urbanizable

CAPÍTULO 1

Ámbito y régimen jurídico

Artículo 84. Ámbito y categorización. Régimen.

1. Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados como suelo no urbanizable.
2. La ordenación del suelo no urbanizable tiene por objeto la preservación de su carácter rural y sus valores culturales y etnológicos, la protección de las características y valores medio ambientales, garantizar la funcionalidad de las infraestructuras territoriales y contribuir al desarrollo productivo del término municipal, mediante la convivencia y regulación de los usos y sus condiciones de implantación.
3. El suelo no urbanizable incluye los suelos del término municipal poseedores de alguno de los valores reseñados anteriormente y aquellos que no son necesarios para el crecimiento o consolidación del núcleo urbano, conforme el análisis realizado y el modelo territorial definido en el Plan General Municipal.
4. La ordenación y protección concreta se realiza mediante las siguientes determinaciones:
 - a) Categorización del Suelo No Urbanizable. Se establecen en cada categoría los usos y condiciones particulares de su implantación.
 - b) Afecciones sectoriales que limitan o condicionan las actividades a desarrollar en los ámbitos afectados.
5. El régimen del suelo no urbanizable es el definido en la legislación vigente (Lsotex).

Artículo 85. Categorías de Suelo No Urbanizable.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en las siguientes categorías de suelo:

1. SNUP_A. Suelo no urbanizable de protección ambiental.



2. SNUP_N. Suelo no urbanizable de protección natural. Dehesas.
3. SNUP_E. Suelo no urbanizable de protección estructural. Comprende las siguientes sub-categorías:
 - a) SNUP_E.r1. Suelo no urbanizable de protección estructural de regadío. Grado 01.
 - b) SNUP_E.r2. Suelo no urbanizable de protección estructural de regadío. Grado 02.
4. SNUC. Suelo No Urbanizable Común.

Sus delimitaciones son las grafiadas en el Plano de Ordenación O_1. Clasificación y categorías del SNU y sus condiciones particulares se desarrollan en el presente título.

Artículo 86. Afecciones sectoriales. Zonas de afección de normas concurrentes (ZA).

1. En el suelo no urbanizable es de aplicación, por razón de su materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero; cauces de agua, espacios protegidos, etc.
2. Se establecen las siguientes Zonas de Afección (ZA):
 - a) ZA-AP. Zona de afección de "Áreas Protegidas de Extremadura". Afecta a los suelos incluidos en la ZEC "Ríos Alagón y Jerte". Planes de Gestión n.º 36.
 - b) ZA_DPH. Zona de Afección del Dominio Público Hidráulico: Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio) y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 y sus modificaciones).
 - c) ZA_I. Zona de afección de Infraestructuras y Servicios: Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura, y disposiciones de desarrollo.
 - d) ZA_PHC. Zona de Afección del Patrimonio Histórico-Cultural: Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, y el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura (Decreto 49/2000, Decreto 195/2001).
3. Las Zonas de Afección ZA quedan reflejadas en el Plano de Ordenación O_2. Afecciones Sectoriales y sus condiciones particulares se desarrollan en el presente título.

**Artículo 87. Parcelaciones rústicas. UMC y URAE.**

1. La Unidad Mínima de Cultivo (UMC) es la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para explotarla con un rendimiento satisfactorio. Las UMC para suelo de secano y de regadío serán en cada momento las determinadas por la Comunidad Autónoma. En la actualidad, de acuerdo con el Decreto 46/1997, para el término municipal de VALDEOBISPO son:
 - a) UMC cultivo Secano: 8,00 ha.
 - b) UMC cultivo Regadío: 0,75 ha.
2. Con el objeto de impedir el fraccionamiento excesivo de las fincas rústicas y mantener las condiciones de su aprovechamiento característico, en el suelo no urbanizable las divisiones o segregaciones y agrupaciones de fincas rústicas no podrán dar lugar a fincas con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, con las siguientes excepciones:
 - a) Que las divisiones se realicen a favor de las fincas colindantes y las fincas resultantes no sean inferiores a la unidad mínima de cultivo.
 - b) Que la división se realice para un destino de carácter no agrario, de entre los permitidos en el presente título para cada categoría de suelo no urbanizable. La parte de la finca a segregar con destino agrario deberá contar con una superficie no inferior a la unidad mínima de cultivo. La parte segregada para otro uso deberá contar con la superficie requerida en función de la categoría de suelo no urbanizable y el destino concreto, con las licencias y permisos administrativos necesarios y destinarse de forma efectiva al fin previsto.
3. La Unidad Rústica Apta para la Edificación (URAE) es la superficie de suelo no urbanizable que cumple con las características y dimensiones mínimas establecidas en el presente Plan para cada uso admisible, que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción, instalación y actividad permitida, conforme, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar.

Artículo 88. Prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de núcleos de población.

Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística y la formación de nuevos núcleos de población.

1. Parcelación urbanística.



- a) Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realice una división simultánea o sucesiva en unidades rústicas aptas para la edificación, o cuando se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación no conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario. Así mismo se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en cuotas indivisas que conlleven derecho de utilización exclusiva, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente.
- b) La consideración de la existencia de una parcelación urbanística supondrá la denegación de la licencia y la paralización de las obras y otras intervenciones, si hubieran comenzado.

2. Núcleo de población.

- a) Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando las edificaciones o actividades superan las condiciones de densidad, ocupación y edificabilidad establecidas en el presente Plan, porque puedan objetivamente dar lugar a una demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano, en particular las de suministro de aguas y evacuación de aguas residuales, alumbrado público y acceso rodado.
- b) A estos efectos, se considerarán en el cómputo las edificaciones ya existentes en condiciones de uso en la unidad o unidades rústicas colindantes.

Artículo 89. Rehabilitación de edificaciones existentes en suelo no urbanizable.

Las edificaciones y construcciones existentes podrán rehabilitarse para cualquiera de los usos admitidos en la categoría de suelo no urbanizable donde se integre con las siguientes consideraciones:

- a) La superficie de la parcela rústica vinculada a la edificación puede ser inferior a la determinada en el presente Plan siempre que la finca no haya sufrido alteraciones que disminuyan su superficie en los cinco (5) años anteriores a la solicitud de licencia urbanística.
- b) Que la edificación que se pretende rehabilitar tenga carácter tradicional y pueda demostrarse su existencia con anterioridad al nueve de noviembre de 1.980. (artículo 26 MLSOTEX-09/2010).
- c) Que la edificación haya tenido un uso vinculado a la naturaleza y destino de la finca o a infraestructuras públicas actualmente en desuso.



- d) Las obras de rehabilitación no podrán suponer un aumento superior al 10% de la superficie construida preexistente ni aumentar el número total de plantas.

Artículo 90. Calificación Urbanística.

El suelo no urbanizable podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 LSOTEX, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos compatibles con el medio rural, diferenciándose dos situaciones:

- a) En el Suelo No Urbanizable Común, conforme a lo establecido en el artículo 23 LSOTEX.
- b) En el Suelo No Urbanizable Protegido, conforme a lo establecido en el artículo 24 LSOTEX.

CAPÍTULO 2

Condiciones generales de los usos y las edificaciones

Artículo 91. Clases de Usos.

Según su posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

1. Usos permitidos: son los usos propios y compatibles con el suelo no urbanizable que garantizan el desarrollo del medio rural adecuado a su carácter propio y la utilización de los recursos naturales, como la utilización y explotación agraria, ganadera, cinegética y forestal, sin perjuicio de las limitaciones que para cada uso puedan establecerse en las condiciones particulares y de obtener, en su caso, las licencias o autorizaciones que para cada caso sean precisas.
2. Usos autorizables: son usos no vinculados a las explotaciones agrarias, ganaderas, forestales y cinegéticas que, en determinadas condiciones, son compatibles en algunas zonas de suelo no urbanizable previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento. Deberá justificarse en cada caso la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable, su proporcionalidad, su adecuación a las determinaciones particulares, y las medidas correctoras de su impacto ambiental.
3. Usos incompatibles: son los usos cuya implantación en el medio natural es contraria a la preservación del carácter propio de su naturaleza, originan un impacto ambiental negativo irreparable sobre cualquiera de los valores protegidos en el mismo, o suponen un riesgo ambiental o para las personas no asumible.

**Artículo 92. Usos permitidos.**

1. Se consideran usos permitidos del Suelo No Urbanizable los vinculados con la actividad agropecuaria. Se incluyen:
 - a) La agricultura extensiva a la intemperie, de secano o regadío.
 - b) La agricultura intensiva como huertas, frutales y viveros a la intemperie.
 - c) Los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y fruticultura a la intemperie o en invernadero.
 - d) Las actividades relacionadas con las infraestructuras de riego tradicionales.
 - e) Las actividades forestales vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas existentes y a la explotación controlada de los recursos forestales.
 - f) Las actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente que no supongan riesgo de vertidos incontrolados.
 - g) La caza, la pesca y las actividades cinegéticas con las limitaciones derivadas de su legislación específica.
 - h) Las actividades para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies.
2. Las edificaciones, construcciones o instalaciones necesarias para la realización de los usos permitidos deberán realizarse conformes a las limitaciones establecidas en la legislación civil y administrativa aplicable en razón de su materia.
3. Se consideran usos permitidos del Suelo No Urbanizable los siguientes actos:
 - a) Las parcelaciones rústicas de acuerdo a las determinaciones del capítulo primero del presente título.
 - b) Las instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, siempre que se garantice la reposición de los terrenos a su estado natural.
 - c) La realización de vallados ejecutados con setos o mallas y soportes metálicos conforme a la legislación vigente (Decreto 226/2013, de 3 de diciembre, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura).



- d) La rehabilitación de las edificaciones existentes de acuerdo a las determinaciones del capítulo primero del presente título.
 - e) Las repoblaciones forestales.
4. Los usos anteriores se consideran permitidos en todas las categorías de Suelo No Urbanizable, excepto que se dispusiera lo contrario en su regulación pormenorizada, no precisando calificación urbanística, sin perjuicio de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación y de la obtención de la licencia municipal, en su caso.

Artículo 93. Usos autorizables (susceptibles de autorización, previa calificación).

1. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes usos susceptibles de ser autorizables en el Suelo No Urbanizable:
- a) Actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y análogas no vinculadas a la explotación.
 - b) Actividades ganaderas en régimen estabulado.
 - c) Actividades de ganadería intensiva.
 - d) Actividades de agricultura intensiva con invernaderos o viveros con sus edificaciones anexas, y nuevos sistemas de riego que impliquen la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento.
 - e) Actividades de defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, cuando impliquen la construcción de torres de vigilancia, estaciones climatológicas y de aforos, etc.
 - f) Extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
 - g) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, al aire libre.
 - h) Las actividades necesarias para el establecimiento, funcionamiento, conservación y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos, conforme a la legislación sectorial aplicable en razón de su materia.
 - i) Los usos de equipamiento colectivo para el ocio y esparcimiento de la población al aire libre y de carácter educativo, de investigación o científico, vinculados al medio natural.
 - j) Los usos terciarios vinculados al medio natural y rural.



- k) Los usos industriales que justifiquen su incompatibilidad con el medio urbano.
 - l) La obtención de energía mediante la explotación y comercialización de recursos naturales y renovables.
 - m) El uso residencial unifamiliar en edificación aislada.
2. Estos usos no se consideran autorizables en todas las categorías de Suelo No Urbanizable, por lo que deberá consultarse cada categoría de suelo y su regulación pormenorizada.
 3. Es preceptiva la obtención de calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento y legitime su ejecución conforme al procedimiento y condiciones establecidas en la legislación urbanística.
 4. La solicitud de calificación urbanística y licencia municipal deberán contener la justificación de la necesidad de su implantación en Suelo No Urbanizable, el Estudio de Impacto Ambiental para su evaluación conforme la legislación sectorial de Medio Ambiente en función de la actividad a implantar y su intensidad, y el abono del canon que, en su caso, corresponda.
 5. En todo caso los proyectos deberán incluir todas las obras, instalaciones y servicios para la funcionalidad de la actividad, así como las medidas de prevención, reposición y compensación de los costes ambientales que la misma origine.

Artículo 94. Usos incompatibles.

1. Se consideran usos incompatibles aquellos que no sean permitidos o autorizados por suponer un impacto negativo irreparable para el medio ambiente o los valores protegidos del suelo no urbanizable.
2. Los usos incompatibles pueden estar enunciados en las determinaciones particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable, o ser el resultado de una declaración de impacto ambiental o informe sectorial negativo, justificado, afectando casos concretos.

Artículo 95. Condiciones generales de las edificaciones.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable:

- a) Deben ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y ser proporcionadas con las necesidades de los mismos.
- b) No podrán desfigurar las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos ni limitar el campo visual en paisajes abiertos.



- c) No podrán romper el paisaje por lo que deben armonizar con el entorno inmediato y con los invariantes característicos de la arquitectura rural, quedando expresamente prohibidas las edificaciones características de zonas urbanas. La documentación técnica que acompañe a la solicitud de licencia deberá incorporar un análisis de las condiciones físicas, ambientales y culturales del lugar que justifique la propuesta de intervención, en concreto la ubicación, tipología, forma, proporciones, materiales y colores y su integración o tratamiento paisajístico.
- d) Deberán tener el carácter de aisladas y no podrán tener más de dos (2) plantas y siete metros y medio (7,5) de altura a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso o implantación hicieran imprescindible superarla en alguno de sus puntos, circunstancia que deberá estar suficientemente justificada en la documentación técnica al solicitar la licencia, y cuyo impacto visual o de integración deberá ser valorado favorablemente por los servicios técnicos municipales para su autorización.
- e) Salvo disposición más restrictiva de las determinaciones particulares, las edificaciones deben retranquearse el mínimo establecido en la legislación urbanística vigente (LSO-TEX: cinco (5) metros de los linderos y quince (15) de los ejes de los caminos).
- f) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos y cubierta totalmente terminados.
- g) Las edificaciones, construcciones e instalaciones autorizadas en el Suelo No Urbanizable deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada. Deberán ser las estrictamente necesarias y no podrán dar servicio a actividades distintas a la vinculada. Las obras para dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad, debiendo definir sus características en la documentación técnica para la solicitud de licencia. En concreto, deberán contar con sistemas de tratamiento y, en su caso, sistema de contención de posibles vertidos, adecuados y ajustados a la actividad e intensidad a implantar.
- h) Con el objeto de prevenir la contaminación lumínica, sólo se instalará alumbrado exterior donde esté justificado su uso. Se utilizarán luminarias de baja potencia, apantalladas y dirigidas hacia el suelo. Se utilizarán preferentemente dispositivos de alta eficiencia energética.

Artículo 96. Medidas en materia de prevención y protección contra incendios forestales.

1. La presencia de bienes no forestales y personas en un entorno forestal puede modificar el desarrollo de la extinción de incendios. Con el objeto de prevenir incendios y, en caso de



producirse, no dificultar las labores de extinción, se deberán cumplir las medidas preventivas previstas en la legislación autonómica vigente. (Orden de 18 de octubre de 2017 por la que se establece la regulación del uso del fuego y las medidas de prevención del Plan PREIFEX, en la Época de Peligro Bajo de incendio forestales, en todas las Zonas de Coordinación del Plan INOFEX).

2. Con el objeto de prevenir incendios, se adoptarán las siguientes medidas en áreas con peligro de incendio:

a) Las edificaciones aisladas deberán disponer de rutas de evacuación alternativas al acceso principal o, en caso de imposibilidad, deberán disponer de un espacio de confinamiento seguro, circunstancias que deberán acreditarse en el proyecto técnico al solicitar la autorización.

b) Se utilizarán materiales constructivos y ajardinamientos de baja combustibilidad.

c) Las salidas de humos de chimeneas contarán con matachispas u otros dispositivos que reduzcan o supriman la emisión de pavesas.

3. Con el objeto de no dificultar las labores de extinción de incendios, se establecen las siguientes medidas de autoprotección, de aplicación en lugares o construcciones vulnerables aislados situados en áreas con peligro de incendio forestal, tales como usos residenciales, terciarios o depósitos particulares de combustibles:

a) Mantenimiento de una franja de tres (3) metros de ancho circundante a las edificaciones y elementos vulnerables, despejados de vegetación leñosa o inflamable tanto en suelo como en vuelo, ampliado con otra franja podada, segada, labrada o desbrozada de treinta (30) metros de ancho.

b) Eliminación y poda de arbolado que pueda suponer peligro de caídas del material leñoso sobre las cubiertas de las edificaciones.

c) Facilitar la entrada, tránsito y recarga de agua de los medios de extinción.

CAPÍTULO 3

Condiciones particulares de los usos y las edificaciones

SECCIÓN 1.ª. USO AGROPECUARIO

Artículo 97. Casetas para el almacenamiento de aperos de labranza.

1. Construcciones de escasa entidad para el almacenamiento de aperos de labranza.



2. Condiciones de implantación:

- a) Se consideran uso permitido en todo el Suelo No Urbanizable, excepto en el Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental.
- b) Con carácter general podrán instalarse en parcelas de superficie mínima quince mil (15.000) metros cuadrados. Podrá instalarse una unidad en parcelas de menor superficie siempre que éstas provengan de una división que haya sido realizada al menos cinco (5) años antes de la aprobación de este Plan General. En áreas de cultivo de regadío, la superficie mínima requerida es la UMC.
- c) Su superficie no podrá superar los veinte (20) metros cuadrados.
- d) Su altura máxima será de una (1) planta y cuatro (4) metros hasta cumbrera.
- e) No podrán situarse a una distancia inferior a cincuenta (50) metros de otras edificaciones que no pertenezcan a la misma parcela.
- f) No precisa calificación urbanística previa y será preceptiva la licencia municipal.
- g) Su construcción deberá integrarse en el entorno y no producir impactos visuales negativos en el paisaje.

Artículo 98. Otras instalaciones o edificaciones necesarias para las actividades primarias o su mejora.

1. Edificaciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agroganaderas, forestales, cinegéticas y análogas, que vengan requeridas por éstas o sirvan para mejorarlas, tales como almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola, instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos de la explotación, etc. Se incluyen los establos y criaderos de animales vinculados a las explotaciones ganaderas, que vengan requeridos por éstas o sirvan para mejorarlas.

2. Condiciones de implantación:

- a) Se consideran uso permitido en todo el Suelo No Urbanizable, con las limitaciones que en su caso se establezcan en las condiciones particulares.
- b) Con carácter general podrán instalarse en parcelas de superficie mínima quince mil (15.000) metros cuadrados o en parcelas de menor superficie siempre que éstas provengan de una división que haya sido realizada al menos cinco (5) años antes de la aprobación de este Plan General.



- c) En el caso de estar destinado a agricultura o ganadería ecológica, la superficie mínima requerida es de diez mil (10.000) metros cuadrados.
- d) En el Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Regadíos, la superficie mínima de parcela es la Unidad Mínima de Cultivo de regadío. En cualquier caso, las edificaciones o instalaciones deben estar vinculadas a una explotación registrada conforme a la normativa en vigor.
- e) La distancia mínima al núcleo urbano u otras explotaciones se regirá por la legislación medio ambiental y específica de la actividad. Actualmente las distancias están reguladas en el Anexo IV del Decreto 81/2011.
- f) La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen, ni cinco mil (5.000) metros cuadrados construidos. En el Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Regadío, la ocupación no podrá ser superior a 2.000 m².
- g) Su altura máxima será una (1) planta y siete metros y medio (7.5) a cumbre.
- h) En función de la actividad se realizará el procedimiento de tramitación conforme a la normativa medio ambiental y sectorial correspondiente. En cualquier caso, los proyectos técnicos contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos, y cumplirán la normativa sectorial que les afecte.
- i) No precisa calificación urbanística y será preceptiva la licencia municipal, que será renovable.

Artículo 99. Edificaciones de uso residencial ligadas a una explotación agropecuaria. Residencial Agropecuario (RA).

1. Edificaciones aisladas de uso residencial y ocupación permanente ligadas a la explotación. Se incluyen sus anexos propios, como garajes y almacenes.
2. Condiciones de implantación:
 - a) Se considera uso permitido en todo el Suelo No Urbanizable excepto en el Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental.
 - b) La parcela mínima requerida para su implantación es la determinada por la legislación agraria como Unidad Mínima de Cultivo, excepto en el Suelo No Urbanizable Común que la superficie mínima de parcela es de quince mil (15.000) metros cuadrados.



- c) No podrán situarse a una distancia inferior a los doscientos cincuenta (250) metros del núcleo urbano ni de doscientos (200) metros de cualquier edificación situada en otras fincas.
- d) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca, ni quinientos (500) metros cuadrados construidos.
- e) Su altura máxima será de dos (2) plantas y siete metros y medio (7,5) a cornisa.
- f) La tipología será residencial unifamiliar aislada y sus características estéticas deberán armonizar con el entorno y con los invariantes característicos de la arquitectura rural, lo cual deberá estar justificado en el proyecto técnico mediante un estudio de paisaje.
- g) El proyecto técnico deberá contener la previsión de abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos cuyo coste será a cargo de la explotación.
- h) No precisa calificación urbanística y será preceptiva la licencia municipal, que será indefinida.

SECCIÓN 2.ª OTROS USOS

Artículo 100. Uso actividades extractivas: condiciones de las explotaciones extractivas o extracción de recursos y primera transformación al descubierto de las materias extraídas.

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:
 - a) Minería subterránea: aquellas en el que el material se obtiene en la excavación bajo tierra.
 - b) Explotaciones mineras a cielo abierto: aquellas en la que el material es extraído directamente del suelo, a cielo abierto.
 - c) Instalaciones anexas a la explotación. Comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
 - d) Infraestructuras de servicios. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.,) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.
2. Condiciones de implantación:
 - a) Se consideran uso susceptible de autorización en el Suelo No Urbanizable excepto en el Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental según las condiciones particulares. En el



SNU de Protección Estructural de Regadío, sólo podrán autorizarse los derechos mineros concedidos con anterioridad a la aprobación del Plan General Municipal y la extracción de áridos siempre que se cumpla la condición de que la parcela pueda ser restituible a su uso de regadío a corto plazo (máximo tiempo de explotación 5 años).

- b) La parcela será la mínima indispensable para realizar la explotación.
- c) Su implantación exigirá el cumplimiento de las determinaciones y limitaciones establecidas en las condiciones particulares, los informes sectoriales precisos en función de su ubicación, y la tramitación prevista en la legislación ambiental de acuerdo a las características de la explotación, así como la licencia municipal, que se otorgará por el plazo que corresponda conforme a la legislación sectorial correspondiente.
- d) Será preceptiva la calificación urbanística y la licencia municipal, cuya vigencia se corresponderá con la concesión de la explotación.
- e) Las explotaciones mineras a cielo abierto no podrán verse desde el núcleo de población, ni situarse a una distancia inferior a quinientos (500) metros.

Artículo 101. Condiciones de las actividades de depósito de materiales y residuos.

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:
 - a) Las actividades de depósito y desguace de vehículos de motor o electrodomésticos.
 - b) El almacenamiento de maquinaria para obras civiles y de infraestructuras, y de labores agrícolas como actividad independiente a la explotación.
2. Condiciones de implantación:
 - a) Se considera uso susceptible de autorización en el Suelo No Urbanizable Común. No serán autorizables en Suelo No Urbanizable Protegido.
 - b) La parcela mínima requerida para autorizar su implantación es de quince mil (15.000) metros cuadrados.
 - c) La ocupación máxima con destino a depósito no podrá superar el setenta por ciento (70%) de la superficie de la finca.
 - d) La ocupación máxima de edificaciones no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca, ni mil (1.000) metros cuadrados construidos.
 - e) Su altura máxima será de una (1) planta y cinco (5) metros.



f) El proyecto técnico deberá contener un estudio de paisaje con las condiciones propuestas para aminorar los efectos del impacto visual y su tramitación se ajustará a la legislación medio ambiental.

g) Será preceptiva la calificación urbanística y la licencia municipal.

Artículo 102. Condiciones de los usos de Infraestructuras y servicios públicos.

1. Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban implantarse o transcurrir por el Suelo No Urbanizable, tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, instalaciones de energías renovables, vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, etc. realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios, se considerarán autorizables en todas las zonas del Suelo No Urbanizable, con las limitaciones concretas para estos usos que, en su caso, se establezcan en las condiciones particulares. Se incluyen las estaciones y áreas de servicios en régimen de concesión vinculadas a las carreteras supramunicipales.
2. Las condiciones de implantación se ajustarán a su legislación específica y habrán de ser conformes con los instrumentos de ordenación territorial de la Administración autonómica, adoptando las medidas de impacto ambiental requeridas en cada caso.
3. Con carácter general, estas instalaciones no serán consideradas para la medición de distancias entre edificaciones, dado que no son instalaciones que produzcan riesgo de formación de núcleo de población.
4. Las instalaciones de gestión de residuos no podrán implantarse en Suelo No Urbanizable Protegido, excepto las instalaciones provisionales de recogida de residuos agrícolas, que serán autorizables. El resto de actividades que pretendan implantarse en esta clase de suelo deberán justificarse en el estudio de alternativas y adoptar las medidas que aseguren los valores merecedores de protección en el ámbito afectado.
5. En los proyectos de líneas áreas de alta tensión, se considerarán las zonas de protección de la avifauna contra la colisión y electrocución, delimitadas por Resolución de 14 de julio de 2014, de la Dirección General de Medio Ambiente, o resolución que la sustituya.
6. No precisan la tramitación de la calificación urbanística, por considerarse implícita conforme el artículo 28 de la Lsotex:
 - a) Los proyectos de obras y servicios públicos.
 - b) Las obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, cuando sea favorable el informe preceptivo y vinculante de la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

**Artículo 103. Condiciones de las dotaciones o equipamientos vinculados al medio natural.**

1. Se trata de equipamientos, públicos o privados, generalmente sin edificación significativa, vinculados a la actividad de esparcimiento al aire libre y servicios de interés público de carácter asistencial o educativo ligados al medio natural. Con carácter enunciativo y no limitativo, se prevén las siguientes actividades:
 - a) Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
 - b) Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se incluyen las piscinas naturales.
 - c) Equipamientos deportivos: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio natural destinado al esparcimiento y la práctica deportiva al aire libre, tales como centros ecuestres, campos de golf o parques acuáticos.
 - d) Núcleos zoológicos o similares.
 - e) Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio natural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural que requieran su implantación en el medio natural.
 - f) Centros asistenciales especiales: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social.
 - g) Centros de enseñanza técnica de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.
 - h) Albergues públicos: destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia.
 - i) Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.



2. Condiciones de implantación:

- a) Son usos excepcionalmente susceptibles de autorización en todo el Suelo No Urbanizable.
- b) La parcela mínima requerida para autorizar su implantación es de quince mil (15.000) metros cuadrados en el Suelo No Urbanizable Común de Protección de Regadío en grado 01 y la Unidad Mínima de Cultivo en el resto.
- c) Con carácter general no podrán situarse a una distancia inferior a doscientos cincuenta (250) metros del núcleo urbano ni a doscientos (200) metros de la edificación más próxima de otra propiedad. En cualquier caso, en función de la actividad deberán observarse las distancias mínimas reguladas por la legislación ambiental vigente.
- d) La ocupación por la edificación no superará el uno por ciento (1%) para las actividades de los apartados a), b) del número anterior, con un máximo de doscientos (200) metros cuadrados, y el cinco por ciento (5%) para el resto de las actividades, con un máximo de mil (1.000) metros cuadrados.
- e) La altura máxima no superará dos (2) plantas ni siete metros y medio (7,5).
- f) Las rehabilitaciones de edificaciones rurales existentes podrán destinarse a estos usos, aunque no cumplan el porcentaje edificatorio, siempre que cumplan las disposiciones del Artículo 96.
- g) Los espacios no ocupados por la edificación y que no se destinen a usos accesorios a la actividad principal, deberán mantener su carácter rural o arborizarse.
- h) Deberán prever la capacidad de aparcamiento suficiente en función de la actividad y favorecer los medios de movilidad sostenible.
- i) Se admite el uso compatible de vivienda vinculada a la actividad porque la misma requiera la presencia permanente de personas, y esté justificada su necesidad a criterio de la Administración. Sólo podrá vincularse una vivienda a cada actividad con una superficie construida máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, que computará a efectos de la ocupación total.
- j) Será preceptiva la calificación urbanística y la licencia municipal, excepto los enumerados en las letras a, b, i, que no precisan calificación urbanística.

Artículo 104. Condiciones de las actividades terciarias vinculadas al ocio y alojamiento rural.

Se trata de instalaciones permanentes de servicios terciarios destinadas a la restauración y ocio de la población, cuya implantación sea compatible con el medio natural. Se incluyen los



establecimientos de alojamiento rural cuyo recurso básico sea el contacto con la naturaleza, y los campamentos de turismo o áreas de acampada en instalaciones adecuadas para dicho fin.

Condiciones de implantación:

- a) Son usos excepcionalmente susceptibles de autorización en todo el Suelo No Urbanizable.
- b) La parcela mínima requerida para autorizar su implantación es de quince mil (15.000) metros cuadrados en Suelo No Urbanizable Común y la Unidad Mínima de Cultivo en el protegido.
- c) No podrán situarse a una distancia inferior a quinientos (500) metros del núcleo urbano ni a doscientos (200) metros de la edificación más próxima de otra propiedad.
- d) La ocupación por la edificación no superará el cinco por ciento (5%), con un máximo de dos mil (2.000) metros cuadrados.
- e) La altura máxima no superará dos (2) plantas ni siete metros y medio (7,5).
- f) Las rehabilitaciones de edificaciones rurales existentes podrán destinarse a estos usos, aunque no cumplan el porcentaje edificatorio, siempre que cumplan las disposiciones del Artículo 96.
- g) Los espacios no ocupados por la edificación y que no se destinen a usos accesorios a la actividad principal, deberán mantener su carácter rural o arborizarse.
- h) Deberán prever la capacidad de aparcamiento suficiente en función de la actividad y favorecer los medios de movilidad sostenible.
- i) Se admite el uso compatible de vivienda vinculada a la actividad porque la misma requiera la presencia permanente de personas, y esté justificada su necesidad a criterio de la Administración. Sólo podrá vincularse una vivienda a cada actividad con una superficie construida de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, que computará a efectos de la ocupación total.
- j) Será preceptiva la calificación urbanística y la licencia municipal.

Artículo 105. Condiciones de las actividades productivas que precisan implantarse en el medio natural.

1. Se incluyen las instalaciones permanentes productivas de uso industrial o ligadas a la producción y transformación industrial, que, debido a sus características, no sea adecuada su implantación en las áreas de suelo urbanizado previstas para el uso industrial, así como las



industrias agroalimentarias que se establezcan en el suelo no urbanizable en relación con la explotación de sus recursos.

2. Condiciones de implantación:

- a) Son usos excepcionalmente susceptibles de autorización en el Suelo No Urbanizable Común, excepto los relacionados con actividades agroalimentarias que se regirán por las condiciones particulares específicas de cada categoría.
- b) La parcela mínima requerida para autorizar su implantación es de quince mil (15.000) metros cuadrados, excepto en los usos de industria agroalimentaria o procesos productivos industriales justificados en razones de interés general, que podrán implantarse en parcelas de superficie mínima de diez mil (10.000) metros cuadrados.
- c) La distancia mínima al núcleo urbano u otras explotaciones cumplirá las determinaciones de la legislación medio ambiental y específica de la actividad. Actualmente las distancias están reguladas en el Anexo IV del Decreto 81/2011. En cualquier caso, no podrán situarse a una distancia inferior a quinientos (500) metros del núcleo urbano ni a doscientos (200) metros de la edificación más próxima de otra propiedad.
- d) La ocupación por la edificación no superará el veinte por ciento (20%).
- e) Con carácter general la altura máxima no superará los diez (10) metros.
- f) Los espacios no ocupados por la edificación y que no se destinen a usos accesorios a la actividad principal, deberán mantener su carácter rural o arborizarse.
- g) Deberán prever la capacidad de aparcamiento suficiente en función de la actividad y favorecer los medios de movilidad sostenible.
- h) Se admite el uso compatible de vivienda vinculada a la actividad porque la misma requiera la presencia permanente de personas, y esté justificada su necesidad a criterio de la Administración. Sólo podrá vincularse una vivienda a cada actividad con una superficie construida de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, que computará a efectos de la ocupación total.
- i) El proyecto técnico deberá contar con el estudio ambiental preceptivo conforme a la legislación vigente y cumplirán los requisitos y condiciones de la legislación específica de la actividad que desarrollen, y demás normativa sectorial que les afecte.
- j) Será preceptiva la calificación urbanística y la licencia municipal.

**Artículo 106. Condiciones de las instalaciones de producción de energía a partir de recursos naturales.**

Son instalaciones de generación industrial de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, y las infraestructuras de transporte y transformación necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico.

Condiciones de implantación:

- a) Se consideran susceptibles de autorización en el Suelo No Urbanizable siempre que las instalaciones permitan en el momento de su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural. No serán autorizables en el SNU de Protección Ambiental.
- b) La parcela mínima requerida para autorizar su implantación es de diez mil (10.000) metros cuadrados.
- c) No podrán situarse a una distancia inferior a quinientos (500) metros del núcleo urbano ni a doscientos (200) metros de la edificación más próxima de otra propiedad.
- d) Las construcciones y edificaciones serán las imprescindibles para el funcionamiento de la explotación.
- e) Su implantación requerirá los procedimientos de prevención ambiental determinados por la legislación vigente y deberá justificar su no afección a los elementos de valor del paisaje, la vegetación y la fauna.
- f) Será preceptiva la calificación urbanística y la licencia municipal.

Artículo 107. Condiciones de las edificaciones destinadas a residencial unifamiliar no vinculadas a explotaciones agropecuarias.

1. Edificaciones aisladas de uso residencial no vinculadas a explotaciones y actividades. Se incluyen sus anexos propios como garajes y almacenes.
2. Condiciones de implantación:
 - a) Se considera uso susceptible de autorización en todo el Suelo No Urbanizable, excepto en el Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental según condiciones particulares y de Protección Estructural de Regadío, en grado 02.



- b) La parcela mínima requerida para su implantación es de quince mil (15.000) metros cuadrados.
- c) No podrán situarse a una distancia inferior a los doscientos cincuenta (250) metros del núcleo urbano ni de doscientos (200) metros de cualquier vivienda situada en otras fincas.
- d) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca, ni quinientos (500) metros cuadrados construidos.
- e) Su altura máxima será de dos (2) plantas y siete metros y medio (7,5) a cornisa.
- f) Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella, deberán mantener sus características naturales o ser arborizados.
- g) La tipología será vivienda unifamiliar aislada y sus características estéticas deberán armonizar con el entorno y con los invariantes característicos de la arquitectura rural, lo cual deberá estar justificado en el proyecto técnico.
- h) El proyecto técnico deberá contener la previsión de abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos cuyo coste será a cargo del promotor, así como la justificación de no formación de núcleo de población.
- i) Es preceptiva la calificación urbanística y la licencia municipal, que será indefinida.

CAPÍTULO 4

Normas del Suelo No Urbanizable Común y Protegido.

Artículo 108. SNUP-A. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental.

1. Se integran en esta categoría los suelos situados al norte del término municipal integrados en la Zona de Policía del Río Alagón y el embalse de Valdeobispo.

Se integran en el grado específico "suelo no urbanizable de protección ambiental Red Natura 2000, los suelos de la ZEC "Ríos Alagón y Jerte".

El régimen de usos de aplicación será el recogido en el Plan de Gestión de Usos de la ZEC, aplicándose los artículos siguientes de forma supletoria. Cualquier autorización precisará el informe de afección de Red Natura conforme su normativa.

2. Objetivos. Es objetivo del Plan el mantenimiento y la conservación de los ecosistemas fluviales y de las funciones hidrológicas, ecológicas y paisajísticas.



3. Usos Permitidos. de los relacionados en el capítulo tercero del presente título, se permiten los siguientes:
 - a) Las construcciones, edificaciones e instalaciones necesarias para las explotaciones agro-ganaderas, forestales o cinegéticas, conforme la regulación del Artículo 98 del presente título.
4. Usos autorizables: de los relacionados en el capítulo tercero del presente título, se consideran susceptibles de autorización los siguientes:
 - a) Las infraestructuras y servicios públicos conforme la regulación del Artículo 102 del presente título.
 - b) Los equipamientos vinculados al medio natural conforme la regulación del Artículo 103 del presente título, con una superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo, excepto en el entorno del Embalse de Valdeobispo que será de quince mil (15.000) metros cuadrados.
 - c) Las actividades terciarias vinculadas al ocio conforme la regulación del Artículo 104 del presente título, excepto el alojamiento turístico o rural, con una superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo, excepto en el entorno del Embalse de Valdeobispo que será de quince mil (15.000) metros cuadrados.
5. Usos incompatibles: Se consideran usos incompatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Las actividades destinadas a explotaciones extractivas, excepto las autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan.
 - b) El depósito de materiales y residuos.
 - c) Las actividades de gestión de residuos.
 - d) Los núcleos zoológicos.
 - e) Los centros asistenciales especiales.
 - f) Los albergues públicos.
 - g) Los equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa.
 - h) Los alojamientos turísticos rurales.
 - i) Las actividades productivas industriales.



- j) Las instalaciones de producción de energías renovables.
 - k) El uso residencial no ligado a explotaciones agropecuarias.
6. La ocupación de las nuevas edificaciones se registrará por las determinaciones propias de cada uso.
7. Cualquier actividad que se pretenda implantar en el Suelo No Urbanizable Protegido deberá contar con las autorizaciones e informes preceptivos en razón de su actividad y ubicación, especialmente los de carácter ambiental, que permitan valorar y minimizar los impactos en el medio natural, así como las condiciones o limitaciones sobrevenidas de las Zonas de Afección por aplicación de normativas sectoriales, en especial la de Confederación Hidrográfica del Tajo y Afección a la Red Natura 2000.
8. En los suelos pertenecientes a la ZEC "Ríos Alagón y Jerte", los usos y actividades están limitados por las determinaciones del Plan de Gestión.

Artículo 109. SNUP-N.Dh. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Natural de Dehesa.

1. Se integran en esta categoría los suelos del norte del término municipal con valores naturales que deben ser preservados, lo que limita las actividades que pueden implantarse en los mismos. Comprende las áreas incluidas en los hábitats de interés comunitario, tomando el nombre del ecosistema mayoritario o característico, el 6310, dehesas.
2. Objetivos. Es objetivo del Plan la determinación del régimen de actividades que pueden coexistir con los valores naturales y productivos propios del ecosistema de dehesa con aprovechamiento ganadero extensivo, independientemente de su grado de cobertura arbórea, siendo además compatibles con la preservación del resto de los hábitats de interés integrados.
3. Usos Permitidos: de los relacionados en el capítulo tercero del presente título, se permiten los siguientes:
- a) Las casetas de aperos conforme la regulación del Artículo 97 del presente título, vinculadas a una superficie mínima de parcela de quince mil (15.000) metros cuadrados, aunque podrá instalarse una unidad en parcelas de menor superficie siempre que éstas provengan de una división que haya sido realizada al menos cinco (5) años antes de la aprobación de este Plan General.
 - b) Las construcciones, edificaciones e instalaciones necesarias para las explotaciones agroganaderas, forestales o cinegéticas, conforme la regulación del Artículo 98 del pre-



sente título, vinculados a una superficie mínima de parcela de quince mil (15.000) metros cuadrados, aunque podrá instalarse una unidad en parcelas de menor superficie siempre que éstas provengan de una división que haya sido realizada al menos cinco (5) años antes de la aprobación de este Plan General. Para explotaciones destinadas a agricultura o ganadería ecológica la parcela mínima requerida será de diez mil (10.000) metros cuadrados.

c) Las viviendas vinculadas a dichas explotaciones, conforme la regulación del Artículo 99 del presente título, con una superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo.

4. Usos autorizables: de los relacionados en el capítulo tercero del presente título, se consideran susceptibles de autorización los siguientes:

a) Las explotaciones extractivas.

b) Las infraestructuras y servicios públicos conforme la regulación del Artículo 102 del presente título, limitándose a la utilización de la superficie mínima indispensable para el cumplimiento de su finalidad.

c) Los equipamientos vinculados al medio natural conforme la regulación del Artículo 103 del presente título, con una superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo.

d) Las actividades terciarias vinculadas al ocio conforme la regulación del Artículo 104 del presente título, con una superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo.

e) Las actividades productivas vinculadas con la producción agropecuaria, conforme la regulación del Artículo 105, en parcelas de superficie mínima de diez mil (10.000) metros cuadrados.

f) Las instalaciones de producción de energía a partir de recursos naturales conforme la regulación del Artículo 106 del presente título, con una superficie mínima de diez mil (10.000) metros cuadrados.

g) Los usos residenciales conforme la regulación del Artículo 107 del presente título, con una superficie mínima igual a quince mil (15.000) metros cuadrados.

5. Usos incompatibles: se consideran usos incompatibles los siguientes:

a) El depósito de materiales y residuos.

b) Las actividades de gestión de residuos.

c) Las actividades productivas no vinculadas a la explotación agropecuaria.



6. La ocupación de las nuevas edificaciones se registrará por las determinaciones propias de cada uso.
7. Las actuaciones deberán evitar la fragmentación y alteración de las manchas aisladas de hábitats naturales, así como los que se desarrollan con presencia lineal. Además, se evitará el empleo de especies alóctonas.
8. Cualquier actividad que se pretenda implantar en el Suelo No Urbanizable Protegido deberá contar con las autorizaciones e informes preceptivos en razón de su actividad y ubicación, especialmente los de carácter ambiental, que permitan valorar y minimizar los impactos en el medio natural, así como las condiciones o limitaciones sobrevenidas de las Zonas de Afección por aplicación de normativas sectoriales.

Artículo 110. SNUP-E.r. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Estructural del Regadío.

1. Se integran en esta categoría los suelos del sur del término municipal constituidos por explotaciones agrícolas en regadío. Integra dos subcategorías: regadío grado 01 (sin especial valor) y regadío grado 02 (alto valor agrícola)
2. Objetivos. Es objetivo del Plan la determinación del régimen de actividades que pueden coexistir con los valores productivos propios de dichas áreas destinadas a agricultura de regadío.
3. Usos Permitidos: de los relacionados en el capítulo tercero del presente título, se permiten en ambos grados los siguientes:
 - a) Las casetas de aperos conforme la regulación del Artículo 97 del presente título, vinculadas a una superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo.
 - b) Las construcciones, edificaciones e instalaciones necesarias para las explotaciones agroganaderas, forestales o cinegéticas, conforme la regulación del Artículo 98 del presente título, vinculados a una superficie mínima igual a la Unidad Mínima de Cultivo.
 - c) Las viviendas vinculadas a dichas explotaciones, conforme la regulación del Artículo 99 del presente título, con una superficie mínima igual a la Unidad Mínima de Cultivo.
4. Usos autorizables. Sólo serán autorizables los usos complementarios al regadío, entendiendo por tales aquellos que pueden implantarse en una o más parcelas colindantes de una misma explotación de regadío con una ocupación inferior al cincuenta por ciento (50%) del suelo de la explotación. De los relacionados en el capítulo tercero del presente título, se consideran susceptibles de autorización los siguientes:



- a) La extracción de áridos, siempre que se cumpla la condición de que la parcela pueda ser restituible a su uso de regadío a corto plazo (máximo tiempo de explotación 5 años).
- b) Las infraestructuras y servicios públicos conforme la regulación del Artículo 102 del presente título, limitándose a la utilización de la superficie mínima indispensable para el cumplimiento de su finalidad.
- c) Los equipamientos vinculados al medio natural conforme la regulación del Artículo 103 del presente título, con una superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo, excepto los equipamientos deportivos y los vinculados a la seguridad y defensa.
- d) Las actividades terciarias vinculadas al ocio conforme la regulación del Artículo 104 del presente título, con una superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo, en el grado 01.
- e) Las actividades productivas vinculadas con la producción agropecuaria, conforme la regulación del Artículo 105, en parcelas de superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo.
- f) Las instalaciones de producción de energía a partir de recursos naturales conforme la regulación del Artículo 106 del presente título, en el grado 01.

En el grado 02 se establecen las siguientes condiciones y limitaciones: no serán autorizables las centrales termosolares. Las instalaciones de energía solar fotovoltaica deberán incorporar para su autorización, un estudio técnico que demuestre su compatibilidad con el uso agrícola. Las instalaciones de biomasa sólo se autorizarán cuando esté debidamente justificado la imposibilidad de su implantación fuera de las zonas de regadío, debiendo en este caso garantizar el empleo de productos de combustión procedentes de las áreas limítrofes de regadío. La parcela mínima será igual a la Unidad Mínima de Cultivo.

Con carácter general, los usos o actividades compatibles que no estén relacionados con la actividad agraria de regadío, no podrán suponer una ocupación permanente del suelo superior a 2.000 m², y siempre y cuando la superficie de la parcela que quede vinculada al uso de regadío sea igual o superior a la unidad mínima de cultivo vigente.

5. Usos incompatibles: Se consideran usos incompatibles los siguientes:

- a) Las explotaciones extractivas, con excepción de lo regulado en el apartado a) del punto anterior. Se consideran conformes con la ordenación las concesiones existentes antes de la aprobación definitiva del Plan General Municipal.
- b) El depósito de materiales y residuos.



- c) Las actividades de gestión de residuos son incompatibles por el riesgo a filtraciones.
 - d) Los equipamientos deportivos y los vinculados a la seguridad y la defensa.
 - e) Las actividades industriales no vinculadas a la explotación agropecuaria.
 - f) En el grado 01 y 02 las centrales termosolares son incompatibles debido al alto consumo de agua y el sobrecalentamiento que originan.
6. Cualquier actividad que se pretenda implantar en el Suelo No Urbanizable Protegido deberá contar con las autorizaciones e informes preceptivos en razón de su actividad y ubicación, especialmente los de carácter ambiental, que permitan valorar y minimizar los impactos en el medio natural, así como las condiciones o limitaciones sobrevenidas de las Zonas de Afección por aplicación de normativas sectoriales. Los usos autorizables en SNUP-E.r deberán contar con informe previo favorable del Servicio de Regadíos.

Artículo 111. SNU-C. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable Común.

1. Se incluyen en esta zona los suelos que, sin valores característicos o singulares a proteger, deben mantener su carácter agropecuario y los que se consideran inadecuados o innecesarios para el crecimiento urbano.
2. Objetivos. Son objetivos del Plan el mantenimiento del carácter natural de estos suelos ligados a las actividades tradicionales y la conservación del paisaje característico del entorno rural para el primer caso, y preservar suelo entorno al núcleo que permita futuras proyecciones.
3. Usos. Se consideran usos permitidos y autorizables de esta categoría todos los definidos en el capítulo tercero del presente título, conforme a las determinaciones en ellos establecidas. Sólo serán considerados usos incompatibles los propios de un proceso urbanizador y los casos concretos así declarados como resultado de informes sectoriales o medio ambientales negativos cuyas deficiencias sean de imposible subsanación.

Artículo 112. Cuadro resumen de las condiciones particulares en SNU.

- (*) Cuando no se especifiquen medidas más restrictivas, se observarán los retranqueos mínimos a linderos y ejes de caminos definidos en la legislación vigente (artículo 17 Lsotex).

En función de las actividades, habrán de observarse las distancias reguladas en la legislación medio ambiental.

(Anexo IV Decreto 81/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Autorizaciones y Comunicación Ambiental de la C.A.Ext.).



Distancia SU: se consideran distancias mínimas a la delimitación del PGM del Suelo Urbano y Urbanizable.

Distancia edif.: distancias mínimas a cualquier edificación o grupo de edificaciones que no esté en ruinas existente en otra propiedad.

(**) UP: Uso permitido: es preceptiva la licencia municipal.

(***) UA: Uso autorizable: es preceptiva la calificación urbanística previa y la licencia municipal.

ZA Los terrenos afectados por legislaciones sectoriales deberán observar las limitaciones derivadas de la afección en razón de su naturaleza.

I(X m) Altura en plantas (altura máxima hasta cumbrera en metros o a cornisa*).

(1) Se admiten superficies inferiores siempre que éstas provengan de una división que haya sido realizada al menos cinco (5) años antes de la aprobación de este Plan General.

(2) Se admite una superficie mínima de parcela de 10.000 m² para el uso pormenorizado de "ganadería o agricultura ecológica".

(3) No será autorizable el uso pormenorizado de "gestión de residuos" en ninguna de las categorías de Suelo No Urbanizable Protegido.

(4) No serán autorizables los usos pormenorizados de "núcleos zoológicos" y "equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa".

(5) Ocupación 1% para actividades con el epígrafe a) y b) del artículo 104 del presente título, y 5% para las restantes.

(6) No será autorizable el uso "alojamiento rural".

(7) Se admite una superficie mínima de parcela de 10.000 m² para el uso pormenorizado de "alojamiento rural".

(8) Se admite una superficie mín. parcela de 10.000 m² para el uso pormenorizado de "industria agroalimentaria" y en "procesos productivos industriales justificados en razón de interés general".

(9) En el SNUP Estructural de Regadíos, la ocupación no podrá ser superior a 2.000 m².

(10) Instalaciones de eg. Solar fotovoltaica precisa estudio técnico de compatibilidad con regadío.



Instalaciones de biomasa justificando imposibilidad de implantación exterior a regadío.

Las centrales termosolares son uso incompatible.

(11) No será autorizable el uso pormenorizado de "minería a cielo abierto".

(12) En el entorno del Embalse de Valdeobispo la parcela mínima será de 15.000 m².

UMC Unidad Mínima de Cultivo. (Decreto 46/1997 -DOE n.º 50, 29.04.1997- Monte y pastos: 10 Ha _ Cultivo: 0,75 Ha) Dehesa 8 Ha (PT).

USO	Parcela mínima					Distancias (*)	Ocupación (% sup / m ² const)	Altura (nº plantas /	UP (**)	UA (***)
	SNUP_A (artº.108)	SNUP_N.D (artº.109)	SNUP_E.R01 (artº.110)	SNUP_E.R02 (artº.110)	SNU_C (artº.111)					
Usos vinculados a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.										
97 Caseta de aperos	NO permitida	15.000 m ² (1)	UMC	UMC	15.000 m ² (1)	50 m. edif. otras parcelas	20 m ²	I (4 m)	X	
98 Edif. vinculadas a explotaciones	15.000 m ² (1) (2)	15.000 m ² (1) (2)	UMC	UMC	15.000 m ² (1) (2)		15% ≤ 5.000 m ² (9)	I (7,5 m)	X	
99 Residencial agrario RA	NO permitida	UMC	UMC	UMC	15.000 m ²	250 m SU 200 m edif.	2% ≤ 500 m ²	II (7'5 m)*	X	
Otros usos no vinculados a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.										
100 Explotaciones Extractivas	NO autorizable	Sin límite	NO autorizable	NO autorizable	Sin límite	500 m SU				X
101 Depósito de materiales y residuos	NO autorizable	NO autorizable	NO autorizable	NO autorizable	15.000 m ²	500 m SU	Edif: 15% ≤ 1.000 m ² Depósito: 70%	I (5 m)		X
102 Infraestructuras y Servicios Públicos	Sin límite (3)	Sin límite (3)	Sin límite (3)	Sin límite (3)	Sin límite					X
103 Equipamientos	UMC (12)	UMC	UMC	UMC	15.000 m ²	250 m SU 200 m edif.	1% ≤ 200 m ² (5) 5% ≤ 1.000	II (7,5 m)		X
104 Terciarios	UMC (6) (12)	UMC	UMC	NO autorizable	15.000 m ² (7)	500 m SU 200 m edif.	5% ≤ 2.000 m ²	II (7,5 m)		X
105 Productivo	NO autorizable	Agroalim. 10.000 m ²	Agroalim. Umc 10.000	Agroalim. 10.000 m ²	15.000 m ² (8)	500 m SU 200 m edif.	20%	II (10 m)		X
106 Eg. renovables	NO autorizable	10.000 m ²	10.000 m ²	10.000 m ² (10)	10.000 m ²	500 m SU 200 m edif.	--			X
107 Uso residencial	NO autorizable	15.000 m ²	15.000 m ²	NO autorizable	15.000 m ²	250 m SU 200 m edif.	2% ≤ 500 m ²	II (7,5 m)		X

CAPÍTULO 5

Normas Sectoriales: Zonas de Afección ZA

Artículo 113. ZA_AP. Condiciones particulares de la zona de afección de Áreas Protegidas de Extremadura.

1. Zona de afección ZEC: está integrada por los suelos incluidos en la delimitación ZEC "Ríos Alagón y Jerte".



2. En dichas áreas son de aplicación los Planes de Gestión (PG), considerando su adscripción a las Zonas de Interés Prioritario (ZIP), Zonas de Alto Interés (ZAI), Zonas de Interés (ZI) o a las Zonas de Uso General (SUG).
3. Los usos de las áreas integradas en la Red Natura 2000 están afectadas, además de por las determinaciones propias de la categoría de Suelo No Urbanizable al que estén adscritos, por las determinaciones del Plan de Gestión.
4. Cualquier uso autorizable que pretenda situarse en suelos zonificados como ZIP por cualquier instrumento o figura de la Red Natura 2000, sólo podrá ser autorizado si está al servicio de la gestión medioambiental, educación ambiental y análogas, de conformidad con la normativa sectorial de aplicación. No se consideran excluidas de forma genérica las actividades de ocio ambientalmente sostenibles relacionadas con la lámina de agua del embalse.
5. En suelos de la Red Natura 2000 con nidificación de especies de aves amenazadas, con carácter general, no se instalarán líneas eléctricas aéreas de más de 1.000 voltios a menos de 500 metros de nido activo en esa o en las dos últimas temporadas reproductoras, de cigüeña negra o de alguna de las rapaces forestales incluidas en el Anexo I de la Directiva de Aves.
6. Las autorizaciones de usos y actividades en los ámbitos de la Red Natura 2000 deberán recabar el Informe de Afección conforme a la regulación del capítulo II del Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea natura 2000 en Extremadura.

Artículo 114. ZA_DPH. Condiciones particulares de la zona de afección del dominio público hidráulico.

1. Zona de Afección del Dominio Público Hidráulico: está integrada por los principales cauces y embalses abarcando el dominio público resultado del deslinde por la administración competente y sus zonas de afección conforme la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio) y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 y sus modificaciones).
2. Se incluyen como zonas de afección de Dominio Público Hidráulico el cauce y las riberas de los principales ríos y arroyos del término municipal y parcialmente la presa de Valdeobispo.
3. Las actuaciones que pretendan implantarse en la Zona de Afección deberán justificar la conservación de los ecosistemas fluviales y de las especies de flora y fauna asociadas a las riberas.
4. Toda actuación en la zona de Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. En ningún caso, se autorizará la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal dentro del DPH.



5. La zona de servidumbre es de uso público y los usos están limitados conforme a su legislación sectorial. Es preceptiva la autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo, conforme a su legislación sectorial. Zona de servidumbre: ancho de cinco (5) metros a cada lado de los márgenes. Artículo 6-7 RDL 1/2001
6. La regulación de usos en la zona de policía será conforme a la categoría de Suelo No Urbanizable al que estén adscritos, siempre que no afecte a la masa de agua, el ecosistema acuático y, en general, al dominio público hidráulico. Es preceptiva la autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Zona de policía: ancho de cien (100) metros a cada lado de sus márgenes. Artículo 6-9 RDL 1/2001.
7. Si se realizaran pasos en cursos de agua o vaguadas se deberán respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
8. Las edificaciones situadas en áreas de regadío, deberán cumplir las siguientes distancias y servidumbres:
 - a) Acequias sin camino: servidumbre de paso de 3 m. de anchura a cada lado de los bordes de la sección tipo.
 - b) Acequias con camino: servidumbre de paso de 3 m. de anchura a cada lado de los bordes de la sección tipo y del camino.
 - c) Desagües: servidumbre de paso y vertido de 4 m. de ancho a cada lado de la arista superior.

Artículo 115. ZA_I. Condiciones particulares de la zona de afección de infraestructuras.

1. Zona de afección de Infraestructuras: está integrada por la red de carreteras necesarias para la comunicación local y provincial del núcleo de Valdeobispo, conforme Ley 37/2015 de Carreteras, Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura, y disposiciones de desarrollo.

Lo integra además la totalidad del dominio público de las vías pecuarias que recorren el término municipal de Valdeobispo, reguladas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, y el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura (Decreto 49/2000, Decreto 195/2001), y en el Título VI de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura.

Se incluyen además los cales y acequias de regadíos, competencia de Confederación Hidrográfica del Tajo: Canal principal de la margen izquierda del Alagón, canal secundario I-III, canal secundario V-VII, acequia V-7 y acequia VII-2.



2. Se incluyen las siguientes carreteras y sus zonas de afección:
 - a) Carretera básica EX.370. Titularidad Junta de Extremadura.
 - b) CC.84 de Valdeobispo a Carcaboso. Titularidad Diputación de Cáceres.
 - c) Carretera vecinal de Valdeobispo a Santibáñez el Bajo.
 - d) Carretera vecinal de Galisteo a Montehermoso.
3. En la zona de Dominio Público (terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno a ambos lados de 3 m en carreteras básicas y de 2 m en carreteras vecinales. Artículo 23 Ley 7/1995) sólo podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía, así como obras o instalaciones imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización administrativa previa de la Administración titular de la carretera.
4. La regulación de usos en la zona de servidumbre (franjas a ambos lados de la carretera de 8 m de ancho en carreteras básicas y de 6 m en las vecinales. Artículo 24 Ley 7/1995) será la determinada en la categoría de Suelo No Urbanizable al que estén adscritos, siempre que sean compatibles con la seguridad vial, por lo que es preceptiva la autorización administrativa previa de la Administración titular de la carretera.
5. La regulación de usos de la zona de afección (franjas a ambos lados de la carretera de 35 m de ancho en carreteras básicas y de 20 m en las locales. Artículo 25 Ley 7/1995) será la determinada en la categoría de Suelo No Urbanizable al que estén adscritos, siendo preceptiva la autorización administrativa previa de la Administración titular de la carretera.
6. Desde la línea límite de edificación (línea situada a 25 m en carreteras básicas y a 15 m en las vecinales, desde la arista exterior de la calzada. Artículo 26 Ley 7/1995) hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.
7. Vías Pecuarias. Se definen las vías pecuarias que discurren por el término municipal, pues son bienes de Dominio Público. Las vías pecuarias incluyen los abrevaderos, descansaderos y demás lugares asociados al tránsito y uso de las mismas.
 - a) Cañada Real de MERINAS-Cañada Real SORIANA OCCIDENTAL. Anchura legal: 75,22 m. Longitud aproximada: 9.900 m. Cuando va entre dos términos municipales, la mitad de la anchura corresponde a cada uno de los términos por donde discurre.



8. La regulación de usos de Vías Pecuarias será conforme a su legislación sectorial. Cualquier actividad distinta del tránsito que afecte a cualquiera de las vías pecuarias requiere una autorización administrativa previa de la Dirección General competente.

Artículo 116. ZA_PHC. Condiciones particulares de la zona de afección del patrimonio histórico y cultural.

1. Zona de Afección del Patrimonio Histórico-Cultural: está integrada por los elementos del Catálogo de Bienes Protegidos situados en Suelo No Urbanizable, en aplicación de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
2. Se definen las siguientes zonas de afección:
 - a) Zonas de Afección Arqueológicas. Son las áreas delimitadas de los yacimientos arqueológicos detectados en el término municipal y una zona de protección exterior de 200 metros, identificados en la documentación gráfica con las letras YAC seguido de un código numérico identificativo.
 - b) Catálogo de Bienes Protegidos. Son los bienes situados en el Suelo No Urbanizable que forman parte del Catálogo por ser elementos referentes de la arquitectura vernácula o del patrimonio histórico y cultural, identificados en la documentación gráfica con las letras PA seguido de un código numérico identificativo.
3. La regulación de usos de las Zonas de Afección Arqueológica será conforme a la categoría de Suelo No Urbanizable al que estén adscritos. Cualquier actuación en estas zonas requiere una autorización administrativa previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural, y una prospección arqueológica, a cargo del propietario, si se determina necesaria.
4. La regulación de usos y obras de los elementos pertenecientes al Catálogo de Bienes Protegidos se rige por el Catálogo que forma parte del presente Plan.

CATÁLOGO

CAPÍTULO 1

Disposiciones Generales

Artículo 1. Definición y función del Catálogo de Bienes Protegidos.

El Catálogo de Bienes Protegidos (en adelante "Catálogo"), identifica y regula las condiciones de conservación, rehabilitación y protección de los bienes que integran el patrimonio arquitectónico, arqueológico, histórico-artístico y etnográfico del Término Municipal de Valdeobispo.

**Artículo 2. Relación del Catálogo con el Plan General Municipal. Determinaciones.**

1. El Catálogo forma parte del Plan General Municipal y todas sus determinaciones son de carácter estructural.
2. Sin perjuicio de cuantos otros informes pudieran ser procedentes, la modificación de las determinaciones estructurales del Catálogo, se someterá a informe previo de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural.

CAPÍTULO 2

Patrimonio Arqueológico**Artículo 3. Zonas de Afección Arqueológica ZAA.**

El patrimonio arqueológico está integrado por las Zonas de afección Arqueológica (ZAA): dichas zonas comprenden los yacimientos arqueológicos conocidos y su zona de protección de 200 metros exteriores a los mismos. Están representadas gráficamente en el plano de catálogo de bienes protegidos en SNU y se denominan ZAA-00.

Artículo 4. Condiciones de protección de las Zonas de Afección Arqueológica ZAA localizadas en Suelo No Urbanizable.

1. En las Zonas de Afección Arqueológica no se permitirá ningún tipo de intervención, obras bajo rasante natural, subsolaciones superiores a 30 centímetros de profundidad, vertidos incontrolados de residuos de cualquier naturaleza, alteración de sus características, labores de destocoamiento y cambios de cultivo sin la autorización previa por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural. Las intervenciones arqueológicas deberán asimismo estar autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural de conformidad con la legislación vigente.
2. En cada zona de las reseñadas en planos, deberán sacarse fuera de éstas el vallado de las fincas rústicas colindantes.
3. 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 co-



respondiente 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.

4. La Vía de la Plata es un Bien de Interés Cultural (BIC) con la categoría de Sitio Histórico que se corresponde con la definición gráfica reflejada en los planos. Se establece una anchura de siete metros (7) para toda la Vía con un entorno de protección de seis metros (6) de ancho a cada lado. Se permite el uso de infraestructuras básicas siempre que cumplan lo establecido en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 5. Condiciones de protección del patrimonio arqueológico subyacente no detectado.

1. Si durante la ejecución de una obra se hallasen restos u objetos con valor arqueológico, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería competente en materia de Patrimonio, conforme el artículo 54 de la Ley 2/1999.
2. Los hallazgos de restos con valor arqueológico hechos por azar se comunicarán a la Consejería de Cultura y Patrimonio en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente, los Ayuntamientos que tengan noticia de tales hallazgos informarán a la Consejería competente en materia de Patrimonio, conforme el artículo 55 de la Ley 2/1999.

CAPÍTULO 3

Patrimonio arquitectónico

Artículo 6. Bienes protegidos del patrimonio arquitectónico.

El patrimonio arquitectónico está integrado por los Bienes Inmuebles y elementos de Arquitectura Vernácula considerados de interés histórico, arquitectónico, etnológico o integrantes de un ambiente característico tradicional y representativo del acervo cultural. Están representadas gráficamente en el plano de catálogo de bienes protegidos en el suelo urbano y se denominan PA-00.

Artículo 7. Niveles de protección.

Se establecen tres (3) niveles de protección:

1. Nivel de protección integral.



2. Nivel de protección parcial.
3. Nivel de protección ambiental.

Artículo 8. Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.

1. Las parcelas urbanas con edificaciones catalogadas no podrán ser objeto de segregación, excepto que se demuestre que la parcela existente procede de agregaciones anteriores, y que la segregación no divida ni afecte negativamente a los valores a conservar.
2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas con edificaciones protegidas son los siguientes:
 - a) Las parcelas con Niveles Integral y Parcial nunca podrán agregarse, excepto con aquellas parcelas que fuesen resultado de segregaciones anteriores y que constituyan con la parcela catalogada un conjunto edificatorio de carácter unitario.
 - b) Las parcelas con Nivel Ambiental podrán agregarse siempre que no se perjudique ninguno de los valores que justifican su protección.

Artículo 9. Condiciones de edificación.

1. Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo prevalecerán a las correspondientes de la Zona de Ordenación Urbanística donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.
2. Supletoriamente, para lo no regulado por estas normas del Catálogo, se aplicarán las Condiciones Particulares de la Zona de Ordenación Urbanística donde se halle ubicado el elemento protegido.
3. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que fuesen objeto de demolición o nueva edificación, se aplicarán las determinaciones correspondientes de la Zona de Ordenación Urbanística donde se hallen ubicadas y la fijación de las alturas de los planos correspondientes, en aquellas cuestiones que no se opongan a lo previsto en las fichas específicas del Catálogo.
4. En todo caso, las alturas previstas en las fichas individualizadas del Catálogo serán de aplicación en los cuatro (4) primeros metros desde las alineaciones exteriores.

Artículo 10. Condiciones de uso.

1. En las edificaciones protegidas se podrán autorizar los usos permitidos en la Zona de Ordenación Urbanística que se encuentren ubicados.



2. En el caso de que las condiciones particulares de la ficha del edificio del Catálogo prohibiesen o autorizase algunos usos específicamente, esta determinación será prevalente sobre la de la ZOU.
3. En las fichas se indica, como recomendación, el uso público o privado de los bienes catalogados.
4. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso de las Normas Urbanísticas. No obstante, deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar adecuadamente el uso para el que se rehabilita.

Artículo 11. Condiciones de las obras. Clases y autorizaciones.

1. Las clases de obras serán las definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.
2. La realización de obras, incluidas en su caso las demoliciones totales o parciales, en los BIC declarados o incoados y sus entornos, y en los bienes catalogados con nivel de protección integral, precisa informe previo de la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.
3. Se regula para cada nivel de protección las obras permitidas, autorizables y, en su caso, prohibidas.

Artículo 12. Nivel de protección integral.

En este nivel se incluyen las edificaciones con carácter singular o monumental que por razones históricas y artísticas deben preservar sus características originales.

1. Obras permitidas: obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de elementos estructurales y las mejoras de las instalaciones del inmueble.
2. Obras autorizables:
 - a) Demolición parcial de cuerpos que desvirtúan la edificación original, por ser añadidos.
 - b) Reposición o reconstrucción de cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural y arquitectónico del conjunto.
 - c) Obras excepcionales de distribución interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no devalúen los valores protegidos ni afecten a los elementos a conservar.

3. Usos permitidos: se admiten los usos originales de la edificación y aquellos otros de los admisibles en su ZOU, distintos al original, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.
4. Elementos prohibidos: se prohíben los toldos en fachada e instalaciones de cableado aéreo, antenas y conducciones aparentes.

Artículo 13. Nivel de protección parcial.

En este nivel se incluyen las edificaciones y recintos que por razones históricas y artísticas deben preservar los elementos que definen su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco. Este nivel de protección implica el mantenimiento de la fachada junto a los elementos esenciales de su configuración arquitectónica interior, como patios de acceso, escaleras, crujías con bóvedas, etc.

Cuando las edificaciones tengan algún elemento con protección integral, cualquier intervención que pretenda modificar su disposición o afecte al elemento soporte, deberá contar con el informe sectorial preceptivo.

1. Obras permitidas: se admiten todas las obras, excepto la demolición total, siempre que se mantengan los elementos que definen su estructura arquitectónica y espacial.

En cualquier caso, las obras de rehabilitación y reforma deberán integrar coherentemente las permanencias arquitectónicas características de la edificación y los elementos definidos a conservar en las fichas individualizadas o que se consideren de interés a la vista del levantamiento de la edificación y del proyecto de edificación que se proponga.

2. Obras autorizables:

- a) Demolición parcial de cuerpos o elementos que no sean objeto específico de protección del Bien, siempre que su contribución a la definición del conjunto no sea fundamental o su preservación comporte graves problemas para la conservación del inmueble.
- b) Se permiten obras de ampliación por colmatación y remonte cuando quede expresamente indicado en las fichas de catalogación. La autorización de estas obras quedará condicionada a la presentación de un proyecto de actuación global que conserve la relación del edificio con el espacio libre de parcela, debiendo garantizarse la integración arquitectónica final y la conservación de los elementos de edificación protegidos.
- c) La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente cuando se trate de obras de conservación o reforma parcial, o la que resulte de la aplicación de

los parámetros de ocupación de la Zona de Ordenación Urbanística en obras de reforma general.

d) Serán autorizables las modificaciones de la disposición de los elementos catalogados con protección integral, previo informe favorable de la dirección con competencias en patrimonio cultural, cuando esté debidamente justificado por causas históricas o para poder cumplir las condiciones de habitabilidad y accesibilidad.

3. Usos permitidos: se admiten los usos originales de la edificación y aquellos otros de los admisibles en su ZOU, distintos al original, que no comporten riesgos para la conservación de los valores del inmueble.

Artículo 14. Nivel de protección ambiental.

En este nivel se incluyen las edificaciones y recintos que contribuyen a definir un ambiente de carácter tradicional que debe ser protegido por su valor etnológico y representativo del acervo cultural. Cuando las edificaciones tengan algún elemento con protección integral, cualquier intervención que pretenda modificar su disposición o afecte al elemento soporte, deberá contar con el informe sectorial preceptivo.

1. Obras permitidas: se admiten todas las obras, excepto la demolición total, siempre que se mantengan o restauren las características del bien protegido.

2. Obras autorizables:

a) Demolición de partes no visibles desde la vía pública preservado y restaurando sus elementos propios y reponiendo el volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y las características originales.

b) Demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública siempre que la autorización motivada lo sea simultáneamente al proyecto de reconstrucción, remodelación u obra nueva con diseño actual que justifique su contribución a la puesta en valor de los valores del ambiente protegido.

c) Demolición total de la edificación solamente cuando así lo contemple la ficha del bien catalogado, en cuyo caso la nueva edificación deberá justificar que sus características tipológicas se adecuan a las de carácter tradicional, en volumetría, composición, color y cualquier otra característica que defina el paisaje urbano.

d) Serán autorizables las modificaciones de la disposición de los elementos catalogados con protección integral, previo informe favorable de la dirección con competencias en



patrimonio cultural, cuando esté debidamente justificado por causas históricas o para poder cumplir las condiciones de habitabilidad y accesibilidad.

3. Usos permitidos: se admiten los usos originales de la edificación y aquellos otros de los admisibles en su Zona de Ordenación Urbanística, distintos al original, que no comporten riesgos para la conservación de los valores del inmueble.

Artículo 15. Ruina y demolición en edificios catalogados.

1. La incoación de los expedientes de declaración de ruina de los bienes inmuebles catalogados, deberá ser comunicada a la Dirección General de Patrimonio Cultural que, en cualquier caso, será el órgano que aprecie la necesidad o no de autorizar la demolición y las condiciones en que debe producirse.
2. Si existe peligro inminente de daños a personas sólo se podrán acometer las demoliciones estrictamente necesarias y de forma excepcional, previa firmeza de la declaración de ruina y siempre que la resolución del expediente de ruina no obligue a la conservación de algún elemento.
3. La licencia de demolición total o parcial de los inmuebles incluidos en el Catálogo, no podrán concederse de forma independiente, sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio, o en su caso, en la parcela.
4. La demolición total o parcial de los BIC y los elementos catalogados, deberán tener un informe previo de la consejería competente en materia de patrimonio cultural.

Artículo 16. Demoliciones o provocación de ruina.

1. La demolición ilegal o provocación de ruina por abandono de los edificios incluidos en el Catálogo comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.
2. En cualquier caso, la desvinculación del régimen derivado del Catálogo requerirá la modificación del mismo. La nueva calificación del suelo no podrá legitimar una edificabilidad superior a la preexistente.



FICHAS DE LOS BIENES CATALOGADOS

NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

PA 01 Iglesia San Pedro de Alcántara.

PA 02 Ermita del Cristo del Amparo o pozo nuevo (IAVE).

PA 03 Ermita del Cristo del Humilladero (IAVE).

NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL.

No existen bienes catalogados.

NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

PA 04 Casas populares Pza. de España 4 y 5.

PA 05 Vivienda Cl. Río Alagón, 7.

PA 06 Vivienda Cl. San Roque, 2.

PA 07 Vivienda Cl. Pedro Conejero 3.

PA 08 Casa popular Pza. Pozo Nuevo 6.

PA 09 Casa popular con dintel. Cl Hernán Cortés 5.

PA 10 Casa popular con dintel. Cl Costanilla 11.

PA 11 Casa popular con dintel y balcón. Cl Valverde 13.

PA 12 Casas Populares con Balcones. (Cl Virgen de Guadalupe 26, Cl Francisco Pizarro 11, Cl Pedro Conejero 5).

PA 13 Pozos y Fuentes públicos (Suelo No Urbanizable).

ZONAS DE AFECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

ZAA 01 YAC 81504 Mudalpelo o Miraldilla.

ZAA 02 YAC 81507 Vega de la Barca

ZAA 03 YAC 81513 La Buhona.



ZAA 04 YAC 116238 Ermita de Valverde.

ZAA 05 YAC 81517 Valverde.

ZAA 06 YAC 77803 El Sartalejo.

ZAA 07 Vía de la Plata.



ANEXO II

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VALDEOBISPO.

RESUMEN EJECUTIVO

EQUIPO REDACTOR:

Rocío Clemente Vicario. Arquitecta. Colegiada COADE: 313610.

Inmaculada Arroyo Salomón. Ambientóloga. Estudio ambiental del PGM.

Introducción.

El planeamiento vigente en Valdeobispo es un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (en adelante PDSU) aprobado definitivamente el 10 de marzo de 1986 (BOP 19.04.1986).

El planeamiento vigente lleva 32 años en vigor, periodo en el que han cambiado los marcos económicos y demográficos del municipio, por lo que su revisión y adaptación a las circunstancias actuales y a la normativa en vigor es imprescindible.

Objetivos específicos del planeamiento.

Objetivos particulares en el medio físico: El medio natural como valor añadido.

El análisis realizado en la fase de AVANCE se orienta a reconocer las oportunidades que aparecen en la situación actual, detectando las áreas de oportunidad sobre las que deben incidir las propuestas de reforma y mejora de la regulación del territorio que sean capaces de transformar las áreas degradadas o inacabadas y poner en valor el medio físico como recurso en sí mismo.

Debido a la tramitación del Plan Territorial Rivera de Fresnedosa – Valle del Alagón, que analiza y ordena un ámbito del territorio completo, el análisis efectuado se relaciona con las determinaciones del mismo para adecuar los objetivos del planeamiento municipal con los objetivos fijados por el Plan Territorial, aun cuando no está vigente.

Las oportunidades para la mejora de la estructura territorial que se detectan como prioritarias son:

- Adecuación de la clasificación y categorización del suelo no urbanizable a la zonificación establecida por el planeamiento territorial en tramitación, como modelo que garantiza la preservación y puesta en valor del medio natural entendido como unidad física integrada en un ámbito mayor.

- Incorporación a la categorización del suelo no urbanizable de los espacios protegidos y de valor ecológico y productivo, poniendo en valor sus recursos y potenciando los usos que favorezcan su conocimiento, investigación y disfrute desde el respeto y la conservación del territorio y sus ecosistemas.
- Regulación racional del territorio y los intereses sectoriales que confluyen en el mismo desde la categorización del suelo no urbanizable y la definición de zonas de afección.

Categorías de suelo no urbanizable: integra el término completo mediante su adscripción, por unidades ambientales, a las categorías adecuadas a su realidad física y sus valores: suelo no urbanizable común, de protección natural, estructural, ambiental, etc.

Zonas de afección: áreas del territorio afectadas por normativas sectoriales que limitan los usos urbanísticos autorizables en el territorio y/o establecen reservas sobre el mismo como la obligatoriedad de evacuar informe sobre cualquier actividad o uso que se implante en su zona de afección. Estas afecciones se superponen a las categorías del suelo no urbanizable.

- Análisis y medidas correctoras, o de eliminación si es preciso, de usos incompatibles con el territorio o que lo degradan, contemplando además las medidas correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan Territorial Sierra de Gata.
- Puesta en valor del patrimonio cultural y natural para la divulgación y disfrute de la población.
- Adaptación de las condiciones de uso y edificación a la legislación vigente: ajuste de las unidades mínimas de cultivo, superficies necesarias para diferentes actividades, distancias a linderos, etc.
- Simplificación y agrupación de las condiciones de las edificaciones que pueden establecerse en el medio físico.
- Analizar e incluir nuevas actividades con la regulación necesaria para favorecer el crecimiento económico con respeto a las condiciones necesarias para preservar el medio ambiente: actividades de implantación de energías renovables, turismo rural y natural, investigación y educación sobre el medio ambiente, etc.

Objetivos particulares en el medio urbano: Comprender la ciudad.

El análisis del AVANCE se orienta a reconocer las oportunidades que aparecen en la situación actual, detectando las áreas de oportunidad sobre las que deben incidir las propuestas de reforma y mejora urbana que sean capaces de transformar las áreas degradadas o inacaba-

das y completar la ciudad, desde un modelo abierto, potenciando los valores de posición y configuración del espacio urbano, así como las relaciones en el mismo, y aprovechando los recursos existentes. Se analiza el núcleo urbano considerando la ciudad de forma inclusiva, es decir, capacidad de su uso y autonomía por todos los grupos de edad y personas en diferentes condiciones, desde la consideración de una sociedad diversa.

Asimismo, se analizan las áreas que han crecido al margen del planeamiento valorando su viabilidad de integración en el suelo urbano y de las mejoras ambientales necesarias.

Las oportunidades para la mejora de la estructura urbana y el espacio urbano que se detectan como prioritarias son:

- Paisaje urbano y medio ambiente.

Se deben establecer las condiciones adecuadas para mejorar el paisaje urbano mediante un adecuado tratamiento de los viarios, espacios de relación y accesibilidad, así como de normativa de edificación que garantice la preservación de sus valores patrimoniales y la configuración histórica del núcleo.

En este sentido, cabe destacar que las acciones de mejora ambiental del núcleo urbano coinciden en gran medida con las acciones encaminadas a una integración e inclusión total de la población, con especial incidencia en la infancia, los mayores y las mujeres. Las medidas de mejora en materia de accesibilidad, urbanización, reducción del estacionamiento de vehículos en el centro urbano, adecuada conectividad del núcleo con las áreas de equipamiento mediante entornos peatonales, ciclistas y arbolados, etc. inciden en una mejora del paisaje y calidad urbanas, así como potencia la autonomía de todos los grupos sociales.

Como medidas concretas para la puesta en valor de paisaje urbano se analiza el entorno del núcleo con el objeto de establecer áreas peatonales o adaptadas para otras formas de movilidad sostenible, exteriores al núcleo urbano que lo relacionen y lo definan:

- Área peatonal de acompañamiento a la Cañada Real desde la Av. de Extremadura hasta el polideportivo, mejorando y ampliando las actuaciones ya realizadas.
- Eliminación de aceras en calles de poca anchura y ejecución de plataforma única.

- Diversidad de usos. Cohesión social.

Se considera que la normativa debe favorecer la compatibilidad de usos en la trama urbana sin zonificación específica. Esta diversidad favorece la implantación del uso viviente con actividades productivas sin incidencia negativa en el medio urbano, potenciando la actividad del núcleo y favoreciendo un urbanismo de proximidad en la actividad diaria.



En relación con el patrimonio edificado, se deberá promover la actuación sobre el mismo y sobre las viviendas vacías.

- Gestión.

Dada la escasa dinámica inmobiliaria del núcleo, y su lenta pero constante pérdida de población, la gestión debe tender a resolver, dentro de los términos previstos por la Ley, la actividad urbanística favoreciendo la implantación ágil de actividades, y dotando al municipio de herramientas que permitan el control de la actividad de forma ágil y efectiva, con ámbitos de reducida escala.

El Plan ordena ámbitos de desarrollo de escasa entidad y establece como sistema base de gestión y ejecución de las determinaciones del planeamiento, la OPO, dejando abierta la posibilidad de cambiar a cualquiera de los otros sistemas legalmente establecidos.

- Análisis del suelo urbano. Viabilidad de integración de las actuaciones realizadas al margen del planeamiento.

En el suelo urbano es necesario intervenir en los bordes para que su consolidación se ejecute de conformidad con el modelo urbano y permitiendo la permeabilidad con el entorno.

Además, el Ayuntamiento plantea realizar reservas de suelo municipal para desarrollos urbanísticos futuros que conectarían el núcleo desde la Cañada Real hasta la zona deportiva.

Respecto a las actuaciones la margen del planeamiento debemos distinguir entre dos tipos:

Actuaciones en suelo urbano disconformes o no ajustadas en su totalidad al planeamiento:

Como se analiza en la memoria informativa estas actuaciones se pueden reordenar y establecer las condiciones para su adecuación o finalización de la urbanización pendiente.

Actuaciones fuera del suelo urbano:

Si bien estas actuaciones no son muchas ni de considerable extensión, lo cierto es que hay desarrollos colindantes con el suelo urbano mediante viviendas unifamiliares aisladas. Este desarrollo se da principalmente en la zona oeste del núcleo en la zona donde comienza la dehesa y hasta donde se extienden los hábitats por lo que no se contempla si inclusión en el suelo urbano, puesto que la misma conllevaría una urbanización y colmatación del área a integrar que se considera contraria a los valores a proteger.



Clasificación del Suelo No Urbanizable.

De conformidad con las conclusiones del análisis del medio natural y los objetivos del Plan, se establecen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable (artículo 11 LSOTEX y artículo 6 y 7 RPLANEX) y zonas de afección de normativas sectoriales:

La ordenación del medio físico se hace en dos niveles, ambos pertenecientes a la Ordenación Estructural (OE):

- Nivel I: Clasificación del Suelo No Urbanizable (SNU) atendiendo a sus características.
- Nivel II: Afecciones sectoriales con incidencia en la ordenación del medio físico.

Nivel I. Clasificación del Suelo no Urbanizable.

El medio físico, mediante su clasificación y categorización, se divide en áreas con características comunes en las que se regulan los usos y las condiciones de su implantación. En este sentido, se han analizado las diferentes zonas, así como sus hábitats y ecosistemas, englobando aquellos que admiten usos y densidades similares con el objeto de simplificar la ordenación del medio físico y la aplicación de sus determinaciones de ordenación.

Se clasifican como Suelo No Urbanizable todos los suelos del término municipal con excepción del núcleo urbano que se clasifica como Suelo Urbano y de un área clasificada como Suelo Urbanizable.

En el Suelo clasificado como Suelo No Urbanizable (SNU) se establecen las siguientes categorías, de acuerdo con el Plan Territorial en tramitación:

- SNU de protección ambiental RN2000:
 - Integra el ámbito de la ZEC "Ríos Alagón y Jerte".
- SNU de protección ambiental (PT Corredores fluviales):

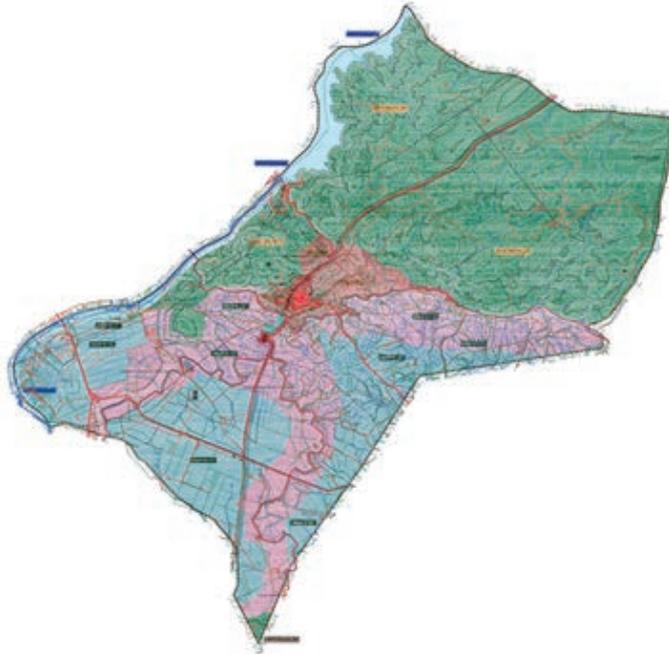
Bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes a ellos.

 - Corredores fluviales: Río Alagón.
- SNU de protección natural (PT Dehesas):
 - Hábitats: se incluyen los hábitats.
- SNU de protección estructural (PT Zona Regadío):

Se establecen dos grados de conformidad con la importancia estructural y la productividad del regadío, tal y como establece el plan territorial.

– SNU común:

El resto del medio físico no comprendido en la delimitación del suelo urbano y urbanizable ni en las categorías anteriores de protección, es clasificado como común. Se trata de terrenos que, sin poseer valores destacables específicos, responden a suelos de naturaleza rústica o agricultura de secano, lo que justifica su clasificación.



Nivel II. Afecciones Sectoriales.

Las determinaciones sectoriales que deben ser tenidas en consideración por el planeamiento urbanístico y las autorizaciones de usos y actividades se desarrollan en el capítulo y planos de ordenación de “afecciones”, mediante la delimitación de Zonas de Afección (ZA) o el grafismo de elementos estructurantes del territorio que deben ser tenidos en consideración en atención a su función y legislación propia.

Si dichas afecciones establecen limitaciones de usos (como es el caso del PG del ZEC), estas se han tenido en cuenta en la regulación del régimen de usos de la categoría del Suelo No Urbanizable donde estén integrados.

El resto de afecciones que no condicionan el régimen urbanístico del suelo, sino la tramitación de las autorizaciones, son las recogidas como afecciones, en concreto:

- ZA_AP. Áreas Protegidas de Extremadura: se señala la delimitación de la ZEC “Ríos Alagón y Jerte” donde es de aplicación el Plan de Gestión de la ZEC.



— ZA_DPH. Dominio Público Hidráulico: se señalan las zonas de policía (100 metros a cada lado del cauce) de los principales ríos y arroyos de la red hidráulica que discurre por el término municipal.

— ZA_I. Infraestructuras:

Viario: Se señala la carretera y se indican en la leyenda sus zonas de afección, servidumbre, dominio público y línea de edificación. (Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura).

EX-370: Se corresponde con el viario de la Junta de Extremadura, integrada en la red básica.

CC-84: Se corresponde con el viario de la Diputación Provincial de Cáceres de clase B, integrada en la red local.

Ambas carreteras tienen la misma afección: Zona de servidumbre: franja de 8 metros de anchura desde la zona de dominio público; zona de afección: franja de 35 metros de ancho desde la zona de servidumbre.

Vías Pecuarias: Se define la vía pecuaria como elemento estructurante del territorio (OE) y se señala la zona de afección de la vía pecuaria que discurre por el término con indicación de su clasificación.

Cañada Real de Merinas / Soriana-Occidental. Anchura variable $\leq 75\text{m}$ (cuando discurre por el límite de los términos municipales, la mitad de su anchura corresponde a cada uno).

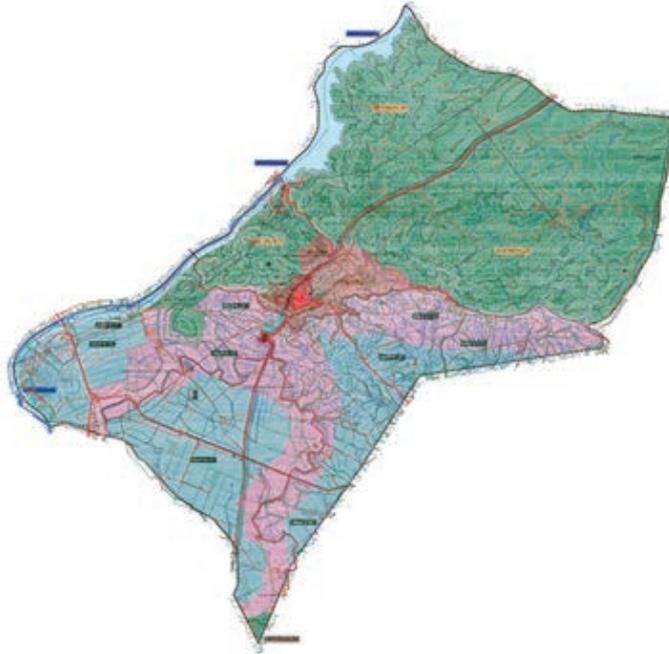
— ZA_PHC. Patrimonio Histórico y Cultural.

Yacimientos arqueológicos: En aquellos yacimientos donde sólo se establece un perímetro de control administrativo y/o físico previo a cualquier actividad en el suelo, pero que no condiciona a priori los usos permitidos, se establece una zona de afección.

Los equipamientos e infraestructuras situados en el SNU no se incluyen en una categoría específica si el uso es compatible con la zona donde están situados.

Justificación de la clasificación y las zonas de afección.

La ordenación del medio natural del término municipal se hace partiendo de la zonificación del Plan Territorial, y mediante la regulación pormenorizada de usos y actividades a implantar en cada categoría de suelo.



1. La totalidad del suelo no clasificado como urbano o urbanizable está clasificado como Suelo No Urbanizable.
2. Todo el Suelo No Urbanizable está adscrito a algunas de las categorías reguladas en la legislación urbanística vigente, que regula el régimen de usos urbanísticos permitidos, autorizables o prohibidos y, en su caso, las condiciones para su aprovechamiento.
3. Cuando una normativa sectorial afecta a alguno de estos suelos sin limitar sus usos urbanísticos, es decir, que únicamente afecta en la obligatoriedad de emitir informe vinculante previo¹ a cualquier actividad en el suelo, se superpone, al régimen de usos establecido mediante la categoría del suelo correspondiente, la afección sectorial.
4. No se proyectan actuaciones con incidencia territorial.

	PT	Protecciones	Hábitats	SNU	Sup.	Observaciones
VALDEOBISPO		ZEC	4090 9230	Ambiental_RN	0,41	
	Corredores fluviales			Ambiental	1,85	i/. Embalse
	Dehesa		4090 5330 6220 6310 9230	Natural_Dh	19,27	
	Áreas de conectividad ecológica		5330 6220	Natural_Dh		
	Otras zonas agrícolas			Común	1,66	Entorno del núcleo urbano
	Zonas de elevado valor agrológico			Estructural_Regadío 02	9,05	
	Áreas regables sin protección			Estructural_Regadío 01	9,62	
					41,86 Km ²	



Regulación de usos en SNU.

La regulación de usos en el medio natural se hace con las siguientes consideraciones:

1. Clasificación de usos de la legislación vigente.
2. Distinción entre usos permitidos, que precisan licencia municipal, usos autorizables, que precisan calificación urbanística y licencia municipal, y usos prohibidos, que son incompatibles con el medio natural.
3. Valoración positiva en términos de oportunidad y productividad de todos los valores del medio natural.
4. Valores que deben ser preservados detectando las actividades incompatibles con el mantenimiento de dichos valores, y regulación de las actividades compatibles mediante la regulación de las condiciones de implantación, con el objeto de no alterar dichos valores.

En función de todo ello, se establece la regulación pormenorizada de usos y actividades, siendo una determinación de carácter estructural, por la importancia del medio físico en un ámbito superior al municipal.

USO	Parcela mínima					Distancias (*)	Ocupación (% sup / m ² const)	Altura (nº plantas /	UP (**)	UA (***)
	SNUP_A (artº.108)	SNUP_N.D (artº.109)	SNUP_E.R01 (artº.110)	SNUP_E.R02 (artº.110)	SNU_C (artº.111)					
Usos vinculados a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.										
97 Caseta de aperos	NO permitida	15.000 m ² (1)	UMC	UMC	15.000 m ² (1)	50 m.edif. otras parcelas	20 m ²	I (4 m)	X	
98 Edif. vinculadas a explotaciones	15.000 m ² (1) (2)	15.000 m ² (1) (2)	UMC	UMC	15.000 m ² (1) (2)		15% ≤ 5.000 m ² (9)	I (7,5 m)	X	
99 Residencial agrario RA	NO permitida	UMC	UMC	UMC	15.000 m ²	250 m.SU 200 medif.	2% ≤ 500 m ²	II (7'5 m)*	X	
Otros usos no vinculados a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.										
100 Explotaciones Extractivas	NO autorizable	Sin limite	NO autorizable	NO autorizable	Sin limite	500 m.SU				X
101 Depósito de materiales y residuos	NO autorizable	NO autorizable	NO autorizable	NO autorizable	15.000 m ²	500 m.SU	Edif: 15% ≤ 1.000 m ² Depósito: 70%	I (5 m)		X
102 Infraestructuras y Servicios Públicos	Sin limite (3)	Sin limite (3)	Sin limite (3)	Sin limite (3)	Sin limite					X
103 Equipamientos	UMC (12)	UMC	UMC	UMC	15.000 m ²	250 m.SU 200 medif.	1% ≤ 200 m ² (5) 5% ≤ 1.000	II (7,5 m)		X
104 Terciarios	UMC (6) (12)	UMC	UMC	NO autorizable	15.000 m ² (7)	500 m.SU 200 medif.	5% ≤ 2.000 m ²	II (7,5 m)		X
105 Productivo	NO autorizable	Agroalim. 10.000 m ²	Agroalim. Umc 10.000	Agroalim. 10.000 m ²	15.000 m ² (8)	500 m.SU 200 medif.	20%	II (10 m)		X
106 Eg. renovables	NO autorizable	10.000 m ²	10.000 m ²	10.000 m ² (10)	10.000 m ²	500 m.SU 200 medif.	--			X
107 Uso residencial	NO autorizable	15.000 m ²	15.000 m ²	NO autorizable	15.000 m ²	250 m.SU 200 medif.	2% ≤ 500 m ²	II (7,5 m)		X



(*) Cuando no se especifiquen medidas más restrictivas, se observarán los retranqueos mínimos a linderos y ejes de caminos definidos en la legislación vigente (artículo 17 Lsotex).

En función de las actividades, habrán de observarse las distancias reguladas en la legislación medio ambiental.

(Anexo IV Decreto 81/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Autorizaciones y Comunicación Ambiental de la C.A.Ext.).

Distancia SU: se consideran distancias mínimas a la delimitación del PGM del Suelo Urbano y Urbanizable.

Distancia edif.: distancias mínimas a cualquier edificación o grupo de edificaciones que no esté en ruinas existente en otra propiedad.

(**) UP: Uso permitido: es preceptiva la licencia municipal.

(***) UA: Uso autorizable: es preceptiva la calificación urbanística previa y la licencia municipal.

ZA Los terrenos afectados por legislaciones sectoriales deberán observar las limitaciones derivadas de la afección en razón de su naturaleza.

I(X m) Altura en plantas (altura máxima hasta cumbre en metros o a cornisa*).

(1) Se admiten superficies inferiores siempre que éstas provengan de una división que haya sido realizada al menos cinco (5) años antes de la aprobación de este Plan General.

(2) Se admite una superficie mínima de parcela de 10.000 m² para el uso pormenorizado de "ganadería o agricultura ecológica".

(3) No será autorizable el uso pormenorizado de "gestión de residuos" en ninguna de las categorías de Suelo No Urbanizable Protegido.

(4) No serán autorizables los usos pormenorizados de "núcleos zoológicos" y "equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa".

(5) Ocupación 1% para actividades con el epígrafe a) y b) del artículo 104 del presente título, y 5% para las restantes.

(6) No será autorizable el uso "alojamiento rural".

(7) Se admite una superficie mínima de parcela de 10.000 m² para el uso pormenorizado de "alojamiento rural".



(8) Se admite una superficie mín. parcela de 10.000 m² para el uso pormenorizado de "industria agroalimentaria" y en "procesos productivos industriales justificados en razón de interés general".

(9) En el SNUP Estructural de Regadíos, la ocupación no podrá ser superior a 2.000 m².

(10) Instalaciones de eg. Solar fotovoltaica precisa estudio técnico de compatibilidad con regadío.

Instalaciones de biomasa justificando imposibilidad de implantación exterior a regadío.

Las centrales termosolares son uso incompatible.

(11) No será autorizable el uso pormenorizado de "minería a cielo abierto".

(12) En el entorno del Embalse de Valdeobispo la parcela mínima será de 15.000 m².

UMC Unidad Mínima de Cultivo. (Decreto 46/1997 -DOE n.º 50, 29.04.1997- Monte y pastos: 10 Ha _ Cultivo: 0,75 Ha) Dehesa 8 Ha (PT).

Clasificación del Suelo Urbano.

De conformidad con el artículo 9 de la LSOTEX y al artículo 3 y 4 del RPLANEX, se realiza la siguiente clasificación del Suelo Urbano:

— SUc. Suelo Urbano consolidado:

Se clasifican como suelo urbano consolidado los suelos integrados en el tejido urbano que cuentan con todos los requisitos legales para ser solar de forma directa o con actuaciones edificatorias.

— SUnc. Suelo Urbano no consolidado:

Se clasifican como suelo urbano no consolidado los suelos integrados o integrables en el tejido urbano que carecen de alguna de las condiciones que la ley establece para su consideración como consolidado. En función de su grado de consolidación y de las actuaciones necesarias para alcanzar la categoría de consolidado, se distinguen los siguientes:

- SUnc.1. Se incluyen terrenos de borde que, siendo suelo urbano, tienen alguna infraestructura pendiente de terminar, como la urbanización adecuada de la calle y su cesión al Ayuntamiento. Los propietarios de dichos terrenos y edificaciones tendrán que costear la urbanización pendiente y ceder gratuitamente la misma al Ayuntamiento. En el caso de actuaciones realizadas al margen o sobrepasando los límites del PDSU, se consideran pendientes todas las cargas de cesión.

- SUnc.2. Se incluyen terrenos integrados en el tejido urbano que son vacíos interiores de manzana, para los que se propone su ordenación, aumentando por tanto la edificabilidad de esta área, si bien era una medida ya prevista en el planeamiento vigente. Los propietarios de esta actuación deberán ejecutar el viario y la reparcelación, así como ceder el 10% de la superficie de la unidad para cesiones, la cual se puede monetizar conforme a la legislación vigente.

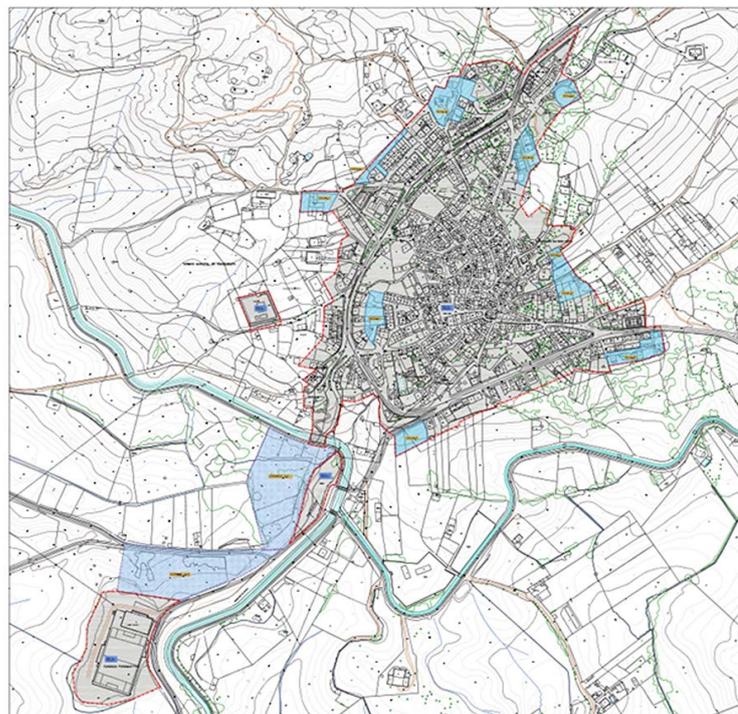
Todas las actuaciones en suelo urbano se ejecutarán, preferentemente, por obra pública ordinaria y mediante el abono al ayuntamiento. Se podrá acordar cualquier otro de los sistemas previstas en la legislación vigente.

– SURB. Suelo Urbanizable:

Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos situados en la vega al sur del núcleo urbano, cuyo desarrollo permite conectar el núcleo actual con los usos deportivos, a través de la Cañada Real. El área más próxima al núcleo urbano integraría las zonas verdes existentes con la Cañada Real y permitiría realizar la piscina municipal, dotación pública que se inició, pero no se terminó de ejecutar.

Entre el área residencial y la deportiva se reservan unos terrenos para uso productivo de servicios de proximidad.

Dado que Valdeobispo no dispone de depuradora, la autorización del vertido de las nuevas actuaciones propuestas es el mayor condicionante para su desarrollo.



Núcleo de VALDEOBISPO.



Justificación de la clasificación del suelo urbano y urbanizable.

La propuesta de ordenación se ha centrado en analizar los bordes del núcleo actual y la estructura urbana existente considerando las necesidades puntuales de completar y ordenar el núcleo, y con el objetivo de que las actuaciones propuestas sean realizables considerando la dinámica del municipio.

Para completar la estructura urbana se consideran varias premisas de partida:

- Mantener el núcleo tradicional y sus formas de ocupación.
- Ordenar los bordes urbanos para configurar la imagen del núcleo y diversificar la oferta.
- Establecer compatibilidad de usos que permita un núcleo diverso y activo.
- Reserva de suelo urbanizable que permita la dotación de uso residencial de protección y usos productivos, de forma que su desarrollo integre los elementos naturales del entorno y conecte el núcleo con los equipamientos exteriores, con la Cañada Real como eje integrador.

Principales características de la ordenación:

- Se clasifican dos sectores de Suelo Urbanizable de uso residencial público y productivo, cuyo desarrollo permitirá la integración y conectividad del núcleo con los elementos naturales del entorno y los equipamientos.
- Se ordenan los bordes del núcleo con el objeto de configurar la imagen urbana.
- Se diversifica el producto inmobiliario mediante la regulación de tres ordenanzas tipológicas de uso global residencial que van desde la edificación alineada a vial tradicional, las viviendas adosadas o las aisladas. Respecto a los usos se diversifican los usos compatibles de forma que se favorezca la implantación de usos diversos y se potencie una ciudad dinámica.

Regulación de usos en SU y SURB. Zonas de Ordenación Urbanística (ZOUS).

El Plan divide el núcleo en Zonas de Ordenación Urbanística, estando cada una de ellas integrada por áreas con tejido urbano de similares características (edad, tipología, morfología, etc.) y se constituyen en el ámbito de aplicación de las ordenanzas.

En Valdeobispo se han definido CUATRO ZOUS:

A_ Núcleo Tradicional.



Se identifica como Núcleo Tradicional el ámbito urbano cuya estructura, morfología y tipologías edificatorias responden a los distintos estratos históricos originarios del municipio que conforman el núcleo urbano tradicional.

Se trata de suelos consolidados con edificaciones de uso pormenorizado mayoritario residencial unifamiliar, con tipología edificatoria EMC (edificaciones en manzana compacta), alienadas a vial, entre medianeras, sin patios o con pequeños patios en el interior situados de forma heterogénea.

Los objetivos de ordenación de esta ordenanza son:

- a) Conservación del medio urbano tradicional.
- b) Mantenimiento de las tipologías edificatorias y formas de ocupación tradicionales.
- c) Equilibrio del núcleo tradicional mediante el fomento de la diversificación de usos.
- d) Fomentar la rehabilitación y ocupación frente a procesos de nuevos desarrollos, mediante una ordenanza flexible que dé respuesta a las distintas situaciones del núcleo tradicional.

B_ Ampliación del núcleo.

Se identifica como Ampliación del núcleo el ámbito urbano definido por las zonas de crecimiento del núcleo tradicional con edificaciones alineadas a vial y adosadas, situadas en parcelas de mayor dimensión que las características de la zona A. Quedan delimitados en la documentación gráfica con el código B.

Se trata de suelos consolidados y/o parcialmente consolidados con edificaciones de uso pormenorizado mayoritario residencial unifamiliar y tipologías diversas con predominio de la tipología edificatoria EAA (edificaciones aisladas adosadas).

Los objetivos de ordenación de esta ordenanza son:

- a) Consolidar el crecimiento natural del núcleo mediante su ordenación, con una mayor integración del medio físico soporte.
- b) Ordenar un área donde se permita una mayor variedad de tipologías, afectando a frentes completos de manzana o grupos homogéneos dentro de ella.
- c) Equilibrio del núcleo urbano mediante el fomento de la diversificación de usos.



C_ Residencial Aislada.

Se identifica como Residencial Aislada el ámbito urbano destinado a uso residencial de baja densidad.

Se trata de suelos de las zonas de bordes y crecimiento libres u ocupados con edificaciones de uso pormenorizado mayoritario residencial unifamiliar aislada, adaptadas a la orografía del terreno, con tipología edificatoria EAE/EAA: edificaciones exentas o adosadas en solares no homogéneos.

El objetivo de ordenación de esta ordenanza es consolidar los bordes o vacíos del tejido urbano con usos residenciales de baja densidad y bajo impacto visual, paisajístico y ambiental.

P_Usos productivos.

Se identifica como zona de Uso Productivo el área de suelo calificada para uso global productivo: terciario, industrial o almacenaje.

Son suelos reservados para su destino a usos de almacenaje vinculados a actividades agroganaderas, uso industrial o productivo y usos logísticos, en parcelas de dimensión mínima de doscientos (200) metros cuadrados, con tipología edificatoria EAE/EAA: edificaciones exentas o adosadas.

Los objetivos de esta ordenanza son la regulación de áreas específicas para la implantación de usos productivos que permitan el desarrollo económico del municipio, considerando los usos propios del núcleo rural.

Catálogo de Bienes Protegidos.

El Catálogo de Bienes Protegidos se ha realizado a partir de la información facilitada por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura. Se han facilitado los siguientes inventarios:

- Inventario de Bienes Inmuebles (9 elementos).
- Inventario de Arquitectura Vernácula (12 elementos).
- Inventario de Patrimonio Arqueológico (6 elementos).

Todos los elementos de estos inventarios son incluidos en el catálogo, a excepción del Tesoro de Valdeobispo, que no es objeto del planeamiento urbanístico, junto con otros



elementos de arquitectura vernácula localizados en el término municipal y son determinaciones de la ordenación estructural. Hay algunos elementos repetidos en el inventario de bienes inmuebles como en el de arquitectura vernácula.

De conformidad con la Subsección Quinta del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007), el catálogo se compone de unas normas generales de protección, determinaciones específicas para cada nivel de protección, y fichas individualizadas de cada elemento protegido.

Las Normas de protección y las fichas individualizadas conforman un documento independiente perteneciente al PGM. La situación de los bienes se realiza en el plano de afecciones del suelo no urbanizable (O.2) y en el plano de catálogo (O.5) del suelo urbano.

CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

Relación entre SNU Común y Protegido del T.M.

Valdeobispo_Clasificación del suelo (Ha)					
			PDSU	PGM	%
VALDEOBISPO	TOTAL		4.211,94	4.211,94	
	SNU	SNUP_Ambiental		226,26	5,37%
		SNUP_Natural		1.926,93	45,75%
		SNUP_Estructural		1.867,03	44,33%
		SNU_Común	4.191,18	165,82	3,94%
	SURB		0,00	2,79	0,07%
SU		20,76	23,10	0,55%	

Total, Término Municipal Valdeobispo

Superficie del Término municipal4.211,94 Ha.

Superficie de Suelo Urbano 23,80 Ha0.57 %.

Suelo Urbanizable3,11 Ha0.07%.

Superficie de Suelo No Urbanizable Protegido4.020,10 Ha ... 95.45 %.

Superficie de Suelo No Urbanizable Común 164,92 Ha3.92 %.

Por lo tanto, vemos que el suelo urbano y urbanizable suponen menos del 1% del territorio y el suelo no urbanizable común no llega al 4 %, siendo el resto del término municipal protegido por sus valores estructurales y productivos o naturales.

Suelo Urbano Consolidado, No Consolidado y Urbanizable.

A continuación, se incluye un cuadro comparativo del planeamiento vigente y la ordenación propuesta en el Plan General Municipal, sobre las superficies clasificadas en el núcleo urbano en las distintas categorías:

Valdeobispo_Superficies (Ha.)			
		PDSU	PGM
S. Urbanizable		0,00	2,79
S. Urbano	Consolidado		20,85
	No consolidado		2,52
	Total	20,76	23,10
			25,89

Resumen aspectos ambientales del PGM.

El objetivo del Plan General Municipal (PGM) de Valdeobispo es redactar el expediente de revisión del planeamiento urbanístico municipal actualmente vigente, al objeto de adaptarlos a las necesidades y demandas que se detectan en el municipio, tanto equipamentales como de espacios libres, suelos residenciales, suelos para actividades económicas así como a los cambios introducidos en la legislación vigente, aportando propuestas de ordenación, capaces de satisfacer las necesidades actuales de la población de Valdeobispo, con el objeto de favorecer su desarrollo y puesta en valor, con una regulación de tipologías y usos que priorice la diversidad, inclusión y accesibilidad a los servicios; pero sin comprometer la capacidad para satisfacer las necesidades de las generaciones futuras.

En el Estudio Ambiental Estratégico se definen una serie de unidades ambientales que indican ámbitos territoriales de comportamiento uniforme e identifican posibilidades de actuación, centrandose los aspectos más relevantes y estructurantes en la definición del modelo territorial. La clasificación y categorización llevada a cabo en el Plan General Municipal de Valdeobispo se lleva a cabo tomando como punto de partida estas unidades ambientales, cuyos valores van a definir el establecimiento de los usos permitidos, autorizables y prohibidos en cada una de las categorías de suelo.

El Estudio Ambiental Estratégico lleva a cabo asimismo una revisión de la legislación sectorial que puede afectar a la redacción y desarrollo del PGM. Con el objetivo de tener en cuenta las determinaciones de la normativa aplicable en función de su naturaleza, el PGM establece, además de las diferentes categorías de Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, otras



categorías complementarias que se denominan Zonas de Afecciones Sectoriales, quedando adscritas a ellas las áreas donde sea de aplicación una legislación sectorial específica. Esta categoría se superpone a la clasificación del suelo, siendo siempre de obligado cumplimiento, y no siendo necesario adaptar el planeamiento si la norma sectorial es modificada.

Por lo tanto, la propia clasificación y categorización del suelo justifica la consideración de la variable ambiental desde las primeras etapas de formulación de Plan General Municipal de Valdeobispo.

Tal y como se justificó en el Estudio Ambiental Estratégico, entre todos los aspectos ambientales estudiados, los que podrían verse afectados de manera más relevante por el PGM son los relacionados con la calidad de las aguas subterráneas, la contaminación de las aguas superficiales y la calidad del suelo.

En relación a la calidad de las aguas subterráneas, el mantenimiento en buen estado de los ciclos hidrogeológicos naturales que aseguran la recarga de los acuíferos son condiciones prioritarias que deben aplicarse a los usos de un territorio.

La Unidad Hidrogeológica presente en el término municipal de Valdeobispo, coincide en su mayor parte con la zona de vega donde se asientan los regadíos, que el PGM clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Regadíos (SNUP-E.r.). En este contexto, tal y como se ha recogido en el EAE, el Plan General Municipal recogerá la delimitación y protección de las zonas de recarga de acuíferos, ante el posible desarrollo de actividades "potencialmente contaminantes" sobre ellas o su área de influencia. En caso de existir razones de necesidad que exijan la localización de dichas actividades en estas áreas, el planeamiento deberá exigir la garantía de su inocuidad para las aguas subterráneas. Las condiciones particulares del SNUP-E.r. vienen expresadas en el artículo 117 de las normas urbanísticas, que regula los usos permitidos, autorizables y compatibles y, en su apartado 6, determina la necesidad de contar con las autorizaciones e informes preceptivos en razón de la actividad y ubicación, especialmente los de carácter ambiental. No obstante, en el Estudio Ambiental Estratégico se recoge, en las medidas de protección de los recursos hídricos y de los suelos, la necesidad de regular uso de fitosanitarios, controlar los vertidos en fase de obras de nuevos desarrollos, asegurar el mantenimiento de la red de saneamiento, etc.

En relación a la contaminación de las aguas superficiales, el municipio de Valdeobispo carece de EDAR y, aunque las actuaciones previstas en el Plan General Municipal no alcanzan la capacidad de 2.000 habitantes equivalentes que contempla la autorización de vertido existente, el planeamiento condiciona la realización de nuevos desarrollos en Suelo Urbanizable a la necesidad de que la EDAR esté construida y en funcionamiento, o contar con otros sistemas de depuración alternativos y adecuados. Asimismo, en el Suelo No Urbanizable de Protección

Ambiental, todas las actividades e instalaciones deberán contar con sistemas de tratamiento y sistemas de contención de posibles vertidos. Estas determinaciones vienen expresadas en el artículo 90 de las normas urbanísticas, que corresponde a las fichas de los sectores de Suelo Urbanizable y en el artículo 102 de condiciones generales de las edificaciones en el Suelo No Urbanizable. Además, el Estudio Ambiental Estratégico recoge las medidas de protección de los recursos hídricos que se tienen que tener en cuenta en todas las actuaciones derivadas del Plan.

Respecto a la calidad del suelo, que engloba los cuatro efectos negativos valorados con una importancia significativa en la fase de funcionamiento de las actuaciones derivadas del Plan General Municipal de Valdeobispo en el Estudio Ambiental Estratégico, se considera que la clasificación propuesta en el Plan, mediante las diferentes categorías de Suelo No Urbanizable y Zonas de Afección por normativas sectoriales, así como las limitaciones de usos en cada una de las categorías, es la principal garantía de protección de la calidad de los suelos, junto a las medidas que se establecen en el Estudio Ambiental Estratégico. No obstante, cualquier proyecto que se lleve a cabo deberá someterse a la normativa ambiental aplicable para determinar los efectos particulares que se puedan producir al medio ambiente en cada caso.

De forma general, el Estudio Ambiental Estratégico establece unas estrategias de sostenibilidad para la redacción de Plan General Municipal de Valdeobispo, que se relacionan a continuación:

- Asumir una ordenación territorial que racionalice el desarrollo y optimice los recursos y las infraestructuras.
- Establecer una protección del medio natural que favorezca el desarrollo sostenible en términos de equilibrio y solidaridad.
- Coordinar la protección y utilización de los recursos naturales en relación con las unidades físicas del territorio y no con los límites administrativos.
- Condicionar los límites de crecimiento a la ejecución de las infraestructuras necesarias para satisfacer los servicios urbanos sin comprometer la calidad del medio.
- Establecer una diversidad de usos en el núcleo urbano que favorezca la integración y accesibilidad de todos los grupos de población.
- Establecer un régimen de usos en el Suelo No Urbanizable teniendo en cuenta las características naturales de las diferentes áreas, superponiendo en todo caso las Zonas de Afección que se derivan de la legislación sectorial.



- Favorecer una movilidad sostenible e integrada recuperando el espacio público para la población.
- Crear un sistema de espacios libres y zonas verdes que articulen la estructura urbana integrando la vía pecuaria y la red de senderos existente.
- Mejorar la calidad de vida urbana a través de la mejora de la calidad ambiental y el paisaje urbano.
- Fomentar la economía y la cultura favoreciendo una diversidad económica que no dependa exclusivamente de la agricultura.
- Proteger los espacios de alto valor ecológico, poniendo en valor sus recursos y potenciando los usos compatibles con su conservación.
- Poner en valor el Patrimonio cultural y arqueológico del municipio.
- Regular el suelo de forma que se preserven las actividades primarias y se potencien las agroindustriales, turísticas y renovables.

Estos objetivos de protección ambiental forman parte tanto de los objetivos generales del PGM, como de los objetivos particulares en el medio físico y en el medio urbano, poniendo de manifiesto que la perspectiva medioambiental se ha integrado en la redacción del Plan desde el inicio.

El análisis de alternativas llevado a cabo en el Estudio Ambiental Estratégico, se realiza en base a los objetivos de protección ambiental descritos, valorando cada una de ellas en base al grado de consecución de los mismos. Este análisis revela que la alternativa elegida para la redacción del Plan General Municipal de Valdeobispo es la más adecuada para conseguir los objetivos de protección ambiental propuestos.

De todo lo expuesto anteriormente, se pone de manifiesto la integración de los aspectos ambientales contemplados en el Estudio Ambiental Estratégico en el Plan General Municipal de Valdeobispo.

Adecuación del Estudio Ambiental Estratégico al Documento de Alcance.

Con fecha 15 de mayo de 2018 el Servicio de Protección Ambiental de la Dirección General de Medio Ambiente, en calidad de órgano ambiental, elabora el documento de alcance para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico del Plan General Municipal de Valdeobispo.

Una vez identificadas y consultadas las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, y tras recibir las sugerencias realizadas por las mismas, en el documento de

alcance se determinan los principios de sostenibilidad y criterios ambientales estratégicos, junto con el contenido, amplitud y nivel de detalle y grado de especificación del Estudio Ambiental Estratégico.

El Documento de Alcance se inicia con una introducción en la que expone de forma sintética el marco normativo en el que se desarrolla el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica y se definen las diferentes fases de las que consta dicho procedimiento en el caso de los Planes Generales Municipales.

En el apartado 2 del Documento de Alcance se incluye una breve descripción del ámbito de actuación.

El apartado 3 se refiere a las consultas previas realizadas a las Administraciones Públicas afectadas y al público interesado, a las que se hizo llegar el Documento Inicial Estratégico junto con el Borrador del Plan General Municipal de Valdeobispo para iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental. El resultado de las consultas se presenta en el Anexo I del Documento de Alcance.

En el apartado 4 se enumeran los principios que deben regir los procedimientos de evaluación ambiental y que se enumeran a continuación:

- La precaución y la acción preventiva y cautelar. La participación pública.
- La aplicación de “Quien contamina paga”.
- Uso de recursos naturales dentro de los límites de su capacidad de regeneración. Reducción del uso de recursos naturales no renovables.
- Uso y gestión consciente de sustancias peligrosas y residuos.
- Mantenimiento y mejora de los recursos naturales: suelo, agua, hábitat, especies y paisaje.
- Mantenimiento y mejora de la calidad del medio ambiente local. Protección de la atmósfera.
- Integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones.
- Proporcionalidad entre los efectos sobre el medio ambiente de los planes y programas y el tipo de procedimiento de evaluación al que, en su caso, deban someterse.

Todos estos principios se han tenido en consideración la redacción del Plan General Municipal de Valdeobispo y del Estudio Ambiental Estratégico al integrar la perspectiva ambiental desde

el primer análisis y diagnóstico del territorio, quedando expresados en los objetivos del plan y en las estrategias de sostenibilidad y medidas de protección establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

En su apartado 5 se establecen los criterios ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad que debe contemplar el EsAE para la adecuada integración de los aspectos ambientales en el Plan General Municipal.

En el apartado 6 se especifica el contenido, amplitud y nivel de detalle que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico en base al contenido mínimo señalado en el Anexo IV de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental. En la siguiente tabla se muestra la correlación entre los requerimientos del órgano ambiental señalados en el documento de alcance y la estructura adoptada en el EsAE.

DOCUMENTO DE ALCANCE	ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
APARTADOS	
6.1. Introducción 6.1.1. Promotor 6.1.2. Localización y características básicas en el ámbito territorial del Plan	1. Introducción 1.1. Antecedentes. Promotor 1.2. Localización y características básicas del ámbito territorial del Plan 1.3. Datos urbanísticos del ámbito territorial del PGM
6.2. Esbozo del Plan 6.2.1. Descripción general del Plan y del ámbito de aplicación 6.2.2. Objetivos principales del Plan 6.2.3. Relación con otros planes y programas conexos	2. Esbozo del Plan 2.1. Descripción general del Plan y del ámbito de aplicación 2.2. Objetivos principales del Plan 2.2.1. Objetivos generales del PGM 2.2.2. Objetivos particulares en el medio físico 2.2.3. Objetivos particulares en el medio urbano 2.3. Relación con otros planes y programas



DOCUMENTO DE ALCANCE	ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
<p>6.3. Diagnóstico ambiental del ámbito territorial de aplicación</p> <p>6.3.1. Características ambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa</p> <ul style="list-style-type: none">• Clima• Calidad del aire• Geología y geomorfología• Edafología• Hidrología e hidrogeología (Anexos II y III)• Caracterización ecológica del territorio• Vegetación• Fauna• Áreas protegidas• Paisaje• Montes de utilidad pública y vías pecuarias• Patrimonio cultural• Residuos• Riesgos naturales y tecnológicos (Anexo IV)• Infraestructuras• Socioeconomía <p>6.3.2. Consideración específica del cambio climático</p> <p>6.3.3. Problemas ambientales existentes que sean relevantes para el Plan</p>	<p>3. Diagnóstico ambiental del ámbito territorial de aplicación</p> <p>3.1. Características ambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa</p> <p>3.1.1. Clima</p> <p>3.1.2. Calidad del aire</p> <p>3.1.3. Geología y geomorfología</p> <p>3.1.4. Edafología</p> <p>3.1.5. Hidrología e hidrogeología</p> <p>3.1.6. Caracterización ecológica del territorio</p> <p>3.1.7. Vegetación</p> <p>3.1.8. Fauna</p> <p>3.1.9. Áreas protegidas</p> <p>3.1.10. Paisaje</p> <p>3.1.11. Montes de utilidad pública y vías pecuarias</p> <p>3.1.12. Patrimonio cultural</p> <p>3.1.13. Residuos</p> <p>3.1.14. Riesgos naturales y tecnológicos</p> <p>3.1.15. Infraestructuras</p> <p>3.1.16. Socioeconomía</p> <p>3.2. Consideraciones específicas del cambio climático</p> <p>3.3. Problemas ambientales existentes que sean relevantes para el PGM</p>



DOCUMENTO DE ALCANCE	ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
6.4. Objetivos de protección ambiental	4. Objetivos de protección ambiental y normativa aplicable 4.1. Normativa aplicable 4.2. Estrategias ambientales: objetivos de protección ambiental
6.5. Probables efectos significativos en el medio ambiente	5. Probables efectos significativos en el medio ambiente 5.1. Metodología de evaluación 5.2. Identificación y valoración de efectos de la clasificación del suelo sobre el territorio 5.3. Identificación de los efectos ambientales producidos en la ejecución del PGM 5.4. Valoración de los efectos ambientales producidos en la ejecución del PGM
6.6. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto significativo en el medio ambiente por la aplicación del Plan General Municipal	6. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar cualquier efecto significativo en el medio ambiente por la aplicación del Plan General Municipal 6.1. Medidas de conservación de suelos 6.2. Medidas de protección de los recursos hídricos 6.3. Medidas de protección de la calidad del aire 6.4. Medidas de protección, conservación y restauración de la vegetación 6.5. Medidas de protección y conservación de la fauna 6.6. Medidas de integración paisajística 6.7. Medidas de protección del patrimonio cultural 6.8. Medidas para la gestión de los residuos 6.9. Medidas de protección frente a riesgos



DOCUMENTO DE ALCANCE	ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
6.7. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación.	7. Resumen de las razones de la selección de las alternativas previstas y descripción de la evaluación. 7.1. Alternativa 0 7.2. Alternativa 1 7.3. Alternativa 2 7.4. Valoración de alternativas y conclusiones
6.8. Programa de vigilancia ambiental (Anexo V)	8. Programa de vigilancia ambiental Indicadores ambientales
6.9. Resumen	9. Resumen no técnico

En la tabla anterior se puede observar que el EsAE ha seguido fielmente la estructura establecida en el documento de alcance, tratando todos los apartados y puntos definidos en aquel.

Finalmente, en el apartado 7, se concretan las modalidades de información y consulta y las Administraciones públicas afectadas y el público interesado, debiéndose someter a información pública durante un plazo de 45 días como mínimo, y tras su anuncio en el Diario Oficial de Extremadura.

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA
(artículo 59 de la LOTUS)**

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, adscrito a esta Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda,

CERTIFICA:

Que con fecha 13/09/2023 y n.º CC/028/2023, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción Plan General Municipal "simplificado".

Municipio: Valdeobispo.

Aprobación definitiva: 25 de mayo de 2023.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículo 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE de 28-12-21).

Mérida, 13 de septiembre de 2023.

• • •

