



*ACUERDO de 16 de febrero de 2023, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de modificación puntual n.º 2 del Plan General Municipal de Berrocalejo (M-003), para definir de forma pormenorizada los usos agropecuarios y establecer sus condiciones de implantación en el suelo no urbanizable. (2023AC0018)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión de 16 de febrero de 2023, adoptó el siguiente acuerdo:

#### I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 29/06/2022 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 18/07/2022 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 20/12/2022.

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 del informe ambiental estratégico el 24/05/2022.

La Comisión de Coordinación Intersectorial (COCOIN), en su sesión de 27/10/2022, emitió el informe de coordinación intersectorial sobre el expediente.

#### II. Competencia.

Al no disponer Berrocalejo de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde la aprobación definitiva de las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento general a la Comunidad Autónoma y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación que se tramita afecta a ordenación y regulación del suelo rústico, por lo que, tratándose de determinaciones de la ordenación estructural del municipio (artículo 45.2 de la LOTUS), corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.



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.

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.a de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado conforme al régimen jurídico de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) pueda ser modificado siempre que la ordenación prevista no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).

### IV. Análisis.

La Dirección General de Sostenibilidad formuló el informe ambiental estratégico mediante resolución de 24/05/2022, donde señala que no es previsible que la modificación vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

La COCOIN, en sesión de 27/10/2022, emitió el informe de coordinación sobre la modificación, señalando, a la vista del informe emitido por el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, que se ha de garantizar el desarrollo sostenible dentro de las áreas protegidas, debiendo regular o especificar que para aquellas zonas en las que el uso agropecuario se considere natural, vinculado y permitido (que son todas las zonas de la modificación puntual), los usos agropecuarios (ganadero, agrícola, cinegético, forestal y análogos) intensivos se considerarán incompatibles o prohibidos en las Zonas de Interés Prioritario (ZIP) designadas en la zonificación de la Red Natura 2000, así como en las Zonas de Alto Valor Natural (ZAVN) designadas en la zonificación.



No se ha incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa. Si bien, de forma posterior a su redacción, se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública, dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación. En cualquier caso, siendo el objeto del presente procedimiento la modificación de una disposición de carácter general, podría verse amparada por la excepción prevista en el último párrafo del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, según el cual puede omitirse el trámite cuando se trate de iniciativas que regulen aspectos parciales de una materia.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

Sus determinaciones se adaptan a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS.

En cuanto al fondo, se definen de forma pormenorizada las diferentes instalaciones agropecuarias, y se establecen las condiciones de implantación para cada una de ellas. Así, se regulan las condiciones edificatorias para los usos: caseta de aperos, instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua, y construcciones agropecuarias vinculadas y no vinculadas. También se suprime, para dichos usos, la exigencia de parcela mínima (1,50 ha) y se sustituye por la "necesaria para la explotación efectiva de la finca", excepto para las instalaciones agropecuarias no vinculadas, que se fija la regulada por la legislación vigente.

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, teniendo en cuenta su objeto.

#### 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 58.3 de la LOTUS.



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, en la sede electrónica y en el Portal de Transparencia de la Junta de Extremadura (artículo 69 del RGLOTUS).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, 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 recoja 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 (artículo 69.1 del RGLOTUS).

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).

Mérida, 15 de marzo de 2023.

V.º B.º

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

EULALIA ELENA MORENO DE  
ACEVEDO YAGÜE

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

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

## ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 16 de febrero de 2023, se introducen los artículos 2.2.1.10, 2.2.1.11, 2.2.1.12 y 2.2.1.13 y se modifican los artículos 3.4.2.1, 3.4.2.4, 3.4.2.5, 3.4.2.7, 3.4.2.9 y 3.4.2.10 de la Normativa Urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 2.2.1.10 Definición de "Caseta de aperos".

- a. Definición: Se define "caseta de almacenamiento de aperos de labranza" como una pequeña construcción de carácter provisional y auxiliar, vinculada a la explotación agraria.

Su carácter provisional supone la necesidad de que la construcción se encuentre asociada a una explotación agraria. De este modo, aunque estas instalaciones se construyan con elementos materiales de las construcciones permanentes, en el momento en el que cese la actividad agraria asociada deberá eliminarse la caseta de almacenamiento de aperos.

- b. Usos: Las casetas de almacenamiento y aperos tendrán uso exclusivo agrícola, ganadero, forestal, piscícola, cinegético u otro análogo vinculado a la finca en la que se encuentre. En ningún caso podrán destinarse estas edificaciones para uso de vivienda o recreo, por lo que queda terminantemente prohibida la instalación de cocinas, baños, chimeneas u otras instalaciones propias de las viviendas.

c. Condiciones.

- Por su escasa entidad no se limita distancia a núcleo urbano.
- Se separará no menos de 5 metros del eje de los caminos públicos.
- Edificabilidad máxima de un 2% hasta un máximo de 15 m<sup>2</sup> y una planta.

Altura máxima 3,5 m a su coronación medidos desde la rasante natural del terreno en cualquiera de sus fachadas.

- La cubierta será a una o dos aguas, con una pendiente máxima de 30°. Deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminados.
- Quedan prohibidos la construcción de adosados y porches que aumenten las superficies indicadas.



- El vuelo máximo del alero será de 30 cm.
- No se permitirán las casetas de materiales de desecho como tablas de madera, chapas metálicas, plásticos, fibrocemento, o cualquier otro tipo de residuo urbano
- Solo se permite una caseta por parcela.
- Resto de condiciones según ficha de tipo de suelo no urbanizable.

#### Artículo 2.2.1.11 Definición de "Construcciones agropecuarias vinculadas".

- a. Definición: Edificaciones, construcciones o instalaciones para La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, o análoga, que exceden de las dimensiones de una caseta de aperos, sujetas a control urbanístico tales como establos y cobertizos para el resguardo ganadero o secaderos, vinculadas a la naturaleza del terreno.
- b. Usos. explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, o análoga, conforme a la naturaleza del suelo.
- c. Condiciones.
  - Se registrarán por las condiciones establecidas para cada ficha de suelo no urbanizable.
  - Su uso estará intrínsecamente vinculados a la finca en que se encuentren.

#### Artículo 2.2.1.12 Definición de "Instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua".

- a. Definición: Se entiende por instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua, la instalación y/o construcción estrictamente necesaria para la captación, almacenamiento y bombeo de agua vinculada al uso natural del suelo o un uso autorizado.
- b. Usos. Deberá justificar su adecuación al uso o explotación a los que se vinculen y guardarán estricta proporción con sus necesidades.
- c. Condiciones edificatorias.
  - Se registrarán por las condiciones establecidas para cada ficha de suelo no urbanizable
  - Para su ubicación, se dará prioridad a la eficiencia energética del funcionamiento hidráulico de la instalación de manera que con carácter general sus instalaciones serán autónomas en cuanto a la energía salvo que ya disponga de energía eléctrica.

**Artículo 2.2.1.13 Definición de "Construcciones agropecuarias no vinculadas".**

- a. Definición: Edificaciones, construcciones o instalaciones para La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, o análoga, e instalaciones de transformación de productos, no vinculadas a la naturaleza del terreno.
- b. Usos. El uso será agropecuario, forestal, cinegética, piscícola, o análogo, y de transformación de productos con independencia de la naturaleza del terreno en que se ubica.
- c. Condiciones edificatorias:
- Se registrarán por las condiciones establecidas para cada ficha de suelo no urbanizable.

**Artículo 3.4.2.1 Ficha resumen de las condiciones edificatorias En el suelo No Urbanizable Común.**

- Casetas de aperos.	
- Instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	-
Diámetro Círculo Inscrito:	-
Otras Determinaciones:	-
Retranqueo a Linderos:	5,00m. a los ejes de camino. A linderos 3,00 m
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE)
Edificabilidad Máxima:	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> con un máximo de 15 m <sup>2</sup>
Número de Plantas:	1 planta
Altura máxima:	3,5 metros a cumbrera
Entreplanta:	Prohibido
Sótano:	Prohibido
Semisótano:	Prohibido
Bajocubierta:	Prohibido
Pendiente Máxima de Cubierta:	100%
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	Sin distancia a casco urbano
Otros:	
Condiciones Higiénico Sanitarias:	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	Según el artículo 3.4.1.2 del PGM



Construcciones agropecuarias vinculadas	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	-
Diámetro Círculo Inscrito:	-
Otras Determinaciones:	-
Retranqueo a Linderos:	3,00 metros a linderos y 5,00 metros a ejes de caminos públicos.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	5%
Número de Plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7 m a cumbre.
Entreplanta:	Permitido.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	150 metros Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Otros:	
Condiciones Higiénico Sanitarias:	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	Según el artículo 3.4.1.2 del PGM





Construcciones agropecuarias no vinculadas	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	Superficie regulada por la legislación vigente
Diámetro Círculo Inscrito:	-
Otras Determinaciones:	-
Retranqueo a Linderos:	3,00 metros a linderos y 5,00 metros a ejes de caminos públicos.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	5%
Número de Plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7 m a cumbre.
Entreplanta:	Permitido.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	300 metros
Otros:	
Condiciones Higiénico Sanitarias:	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	Según el artículo 3.4.1.2 del PGM



Artículo 23.f. LSOTEX. Instalaciones de carácter industrial. 23.b. Extracción o explotación de recursos. 23.c. Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos. 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos. 23.e. Áreas de servicio. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables		
	Parcela Mínima:	
	Superficie Mínima:	1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
	Diámetro Círculo Inscrito:	
	Otras Determinaciones:	
	Retranqueo a Linderos:	5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
	Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
	Edificabilidad Máxima:	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Ocupación Máxima:	5%
	Número de Plantas:	2
	Altura máxima:	7 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
	Entreplanta:	Permitida.
	Sótano:	Permitida.
	Semisótano:	Permitida.
	Bajo cubierta:	Permitida.
	Pendiente Máxima de Cubierta:	
	Parcela Mínima Núcleo Población:	
	Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
	Otros: Se incluyen en este uso los usos pormenorizados establecidos por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura: - Industrial Productivo. - Industrial de Almacenaje CONDICIONES PROCEDENTES DEL PLAN TERRITORIAL "CAMPO ARAÑUELO": No están permitidas en el suelo no urbanizable las industrias de transformación de productos agrarios.	
	Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
	Condiciones Estéticas y de Composición:	



Artículo 23.f. LSOTEX. Instalaciones de carácter terciario	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Diámetro Círculo Inscrito:	
Otras Determinaciones:	
Retranqueo a Linderos:	5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	5%
Número de Plantas:	2 unidades
Altura máxima:	7 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajo cubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. Ver también apartado siguiente.
Otros:	<p>Se incluyen en este uso los usos pormenorizados establecidos por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Terciario Comercial.</li><li>- Terciario Hotelero.</li><li>- Terciario Recreativo.</li></ul> <p>CONDICIONES PROCEDENTES DEL PLAN TERRITORIAL "CAMPO ARAÑUELO" PARA LAS INSTALACIONES TURÍSTICAS REGLADAS:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Las instalaciones turísticas regladas en suelo no urbanizable deberán contar con las infraestructuras de acceso, aparcamientos y capacidad de las redes de energía, agua, telecomunicaciones y eliminación de residuos adecuadas a las demandas previsibles en máxima ocupación.</li><li>2. Se asegurará que la implantación de estas instalaciones no afectará a los niveles de servicio y capacidad de las infraestructuras y dotaciones previamente existentes.</li></ol>



<p>Alojamientos hoteleros:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Las instalaciones hoteleras que se ubiquen en suelo no urbanizable deberán cumplir los siguientes requisitos:<ol style="list-style-type: none"><li>Cada instalación hotelera no podrá superar las 50 plazas de alojamiento.</li><li>Estarán situadas a una distancia igual o superior a 1.500 metros de los núcleos urbanos.</li><li>Las instalaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva, características de los materiales y colores, no pudiendo alcanzar una altura superior a dos plantas ni una altura a cumbre superior a 7 metros medidas desde la rasante natural del terreno.</li></ol></li><li>En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.</li></ol> <p>Campamentos de turismo:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Los campamentos de turismo en suelo no urbanizable deberán estar situados a una distancia igual o superior a 1.500 metros de los núcleos urbanos.</li><li>La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas ni una altura a cumbre superior a 7 metros medidas desde la rasante natural del terreno.</li><li>Los cerramientos de los campamentos así como de las construcciones anexas deberán armonizar con el entorno.</li></ol> <p>Campos de golf:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Los campos de golf que, en su caso, se sitúen en suelo no urbanizable deberán estar situados a una distancia no inferior a 1.500 metros de los núcleos urbanos.</li><li>Los mismos no podrán incorporar en suelo no urbanizable otros usos y edificaciones que los vinculados directamente a la práctica de la actividad recreativo-deportiva, club social, hotel y servicio de restauración, en las condiciones que se indican en los apartados siguientes.</li><li>La implantación de campos de golf en suelo no urbanizable se podrá efectuar de acuerdo con los siguientes criterios de ordenación:<ol style="list-style-type: none"><li>El diseño y construcción de las calles y hoyos se ajustará al soporte territorial, adecuándose a la topografía, y protegerá la preexistencia de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y la vegetación arbolada.</li><li>El riego y saneamiento de aguas estará a lo establecido en este Plan General.</li></ol></li><li>El campo de golf podrá contar con las siguientes instalaciones: club social, aparcamiento, campos de prácticas, piscina y otras instalaciones destinadas a deportes tales como: pistas de tenis y pádel.</li><li>La instalación de alojamiento turístico sólo podrá adoptar la modalidad de hotel y no podrá superar las 200 plazas de alojamiento.</li><li>La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas, ni una altura a cumbre superior a 7 metros medidas desde la rasante natural del terreno.</li><li>Las instalaciones y edificaciones deberán armonizar con el entorno.</li></ol>	
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	



Artículo 23.g. LSOTEX. Vivienda familiar aislada		
	Parcela Mínima:	
	Superficie Mínima:	La parcela vinculada a la vivienda, esté o no vinculada a la explotación agraria, será, en todo caso, igual o superior a 10 hectáreas en zona de secano y 1,5 hectáreas en zona de regadío. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
	Diámetro Círculo Inscrito:	
	Otras Determinaciones:	La superficie de ocupación de parcela por vivienda no será superior a 200 m <sup>2</sup> .
	Retranqueo a Linderos:	5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
	Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
	Edificabilidad Máxima:	0,04m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Ocupación Máxima:	-
	Número de Plantas:	2 unidades
	Altura máxima:	7 m a cumbre medidas desde la rasante natural del terreno. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
	Entreplanta:	Permitida.
	Sótano:	Permitido.
	Semisótano:	Permitido.
	Bajo cubierta:	Permitido.
	Pendiente Máxima de Cubierta:	
	Parcela Mínima Núcleo Población:	
	Distancia al Núcleo Urbano:	
	Otros:	Se incluyen en este uso los usos pormenorizados establecidos por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura: - Residencial Unifamiliar.
	Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
	Condiciones Estéticas y de Composición:	



Artículo 23.f. LSOTEX. Equipamientos colectivos		
	Parcela Mínima:	
	Superficie Mínima:	1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
	Diámetro Círculo Inscrito:	
	Otras Determinaciones:	
	Retranqueo a Linderos:	5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
	Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
	Edificabilidad Máxima:	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Ocupación Máxima:	5%
	Número de Plantas:	2 unidades
	Altura máxima:	7 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
	Entreplanta:	Permitida.
	Sótano:	Permitido.
	Semisótano:	Permitido.
	Bajo cubierta:	Permitido.
	Pendiente Máxima de Cubierta:	
	Parcela Mínima Núcleo Población:	
	Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
	Otros:	Se incluyen en este uso los usos pormenorizados establecidos por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
	Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
	Condiciones Estéticas y de Composición:	

**Artículo 3.4.2.4 Ficha resumen de las condiciones edificatorias En el suelo No Urbanizable de Protección Paisajística "Paisaje de Dehesas.**

- Casetas de aperos.	
- Instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	-
Diámetro Círculo Inscrito:	-
Otras Determinaciones:	-
Retranqueo a Linderos:	5,00 m. a los ejes de camino. A linderos 3,00 m
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE) y aislada adosada (EAA).
Edificabilidad Máxima:	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> con un máximo de 15 m <sup>2</sup>
Número de Plantas:	1 planta
Altura máxima:	3,5 metros a cumbrera
Entreplanta:	Prohibido
Sótano:	Prohibido
Semisótano:	Prohibido
Bajocubierta:	Prohibido
Pendiente Máxima de Cubierta:	100%
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	Sin distancia a casco urbano
Otros:	
INDICACIONES PROCEDENTES DEL PLAN TERRITORIAL "CAMPO ARAÑUELO":	
Las edificaciones adoptarán patrones morfológicos y tipológicos agrarios y de carácter aislado, singular o tradicional, con una altura máxima de dos plantas o una altura a cumbrera no superior a 7 metros medidas desde la rasante natural del terreno. Tendrán, preferentemente, materiales y sistemas constructivos que permitan que la edificación se integre en el paisaje.	
Las edificaciones permitidas minimizarán su incidencia visual evitando la ruptura de los perfiles naturales del terreno.	
Utilizarán materiales constructivos y colores y, en su caso, sistemas de camuflaje, que limiten su impacto visual.	
Condiciones Higiénico Sanitarias:	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	Según el artículo 3.4.1.2 del PGM



Construcciones agropecuarias vinculadas	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	-
Diámetro Círculo Inscrito:	-
Otras Determinaciones:	-
Retranqueo a Linderos:	3,00 metros a linderos y 5,00 metros a ejes de caminos públicos.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	2%
Número de Plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7 m a cumbre.
Entreplanta:	Permitido.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	150 metros
Otros: INDICACIONES PROCEDENTES DEL PLAN TERRITORIAL "CAMPO ARAÑUELO": Las edificaciones adoptarán patrones morfológicos y tipológicos agrarios y de carácter aislado, singular o tradicional, con una altura máxima de dos plantas o una altura a cumbre no superior a 7 metros medidas desde la rasante natural del terreno. Tendrán, preferentemente, materiales y sistemas constructivos que permitan que la edificación se integre en el paisaje. Las edificaciones permitidas minimizarán su incidencia visual evitando la ruptura de los perfiles naturales del terreno. Utilizarán materiales constructivos y colores y, en su caso, sistemas de camuflaje, que limiten su impacto visual.	
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	Según el artículo 3.4.1.2 del PGM





Construcciones agropecuarias no vinculadas	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	Superficie regulada por la legislación vigente
Diámetro Círculo Inscrito:	-
Otras Determinaciones:	-
Retranqueo a Linderos:	3,00 metros a linderos y 5,00 metros a ejes de caminos públicos.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	2%
Número de Plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7 m a cumbre.
Entreplanta:	Permitido.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	300 metros
Otros: INDICACIONES PROCEDENTES DEL PLAN TERRITORIAL "CAMPO ARAÑUELO": Las edificaciones adoptarán patrones morfológicos y tipológicos agrarios y de carácter aislado, singular o tradicional, con una altura máxima de dos plantas o una altura a cumbre no superior a 7 metros medidas desde la rasante natural del terreno. Tendrán, preferentemente, materiales y sistemas constructivos que permitan que la edificación se integre en el paisaje. Las edificaciones permitidas minimizarán su incidencia visual evitando la ruptura de los perfiles naturales del terreno. Utilizarán materiales constructivos y colores y, en su caso, sistemas de camuflaje, que limiten su impacto visual.	
Condiciones Higiénico Sanitarias:	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	Según el artículo 3.4.1.2



23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Diámetro Círculo Inscrito:	
Otras Determinaciones:	
Retranqueo a Linderos:	5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	2%
Número de Plantas:	2 unidades
Altura máxima:	7 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajo cubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	

Artículo 23.f. LSOTEX. Equipamientos colectivos	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Diámetro Círculo Inscrito:	



Otras Determinaciones:	
Retranqueo a Linderos:	5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	2%
Número de Plantas:	2 unidades
Altura máxima:	7 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajo cubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	Se incluyen en este uso los usos pormenorizados establecidos por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	

Artículo 23.f. LSOTEX. Instalaciones de carácter terciario	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Diámetro Círculo Inscrito:	
Otras Determinaciones:	
Retranqueo a Linderos:	5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.



Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	2%
Número de Plantas:	2 unidades
Altura máxima:	7 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajo cubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
<p>Otros:</p> <p>CONDICIONES PROCEDENTES DEL PLAN TERRITORIAL "CAMPO ARAÑUELO" PARA LAS INSTALACIONES TURÍSTICAS REGLADAS:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Las instalaciones turísticas regladas en suelo no urbanizable deberán contar con las infraestructuras de acceso, aparcamientos y capacidad de las redes de energía, agua, telecomunicaciones y eliminación de residuos adecuadas a las demandas previsibles en máxima ocupación.</li><li>2. Se asegurará que la implantación de estas instalaciones no afectará a los niveles de servicio y capacidad de las infraestructuras y dotaciones previamente existentes.</li></ol> <p>Alojamientos hoteleros:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Las instalaciones hoteleras que se ubiquen en suelo no urbanizable deberán cumplir los siguientes requisitos:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Cada instalación hotelera no podrá superar las 50 plazas de alojamiento.</li><li>b) Estarán situadas a una distancia igual o superior a 1.500 metros de los núcleos urbanos.</li><li>c) Las instalaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva, características de los materiales y colores, no pudiendo alcanzar una altura superior a dos plantas ni una altura a cumbrera superior a 7 metros medidas desde la rasante natural del terreno.</li></ol></li><li>2. En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.</li></ol> <p>Campamentos de turismo:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Los campamentos de turismo en suelo no urbanizable deberán estar situados a una distancia igual o superior a 1.500 metros de los núcleos urbanos.</li><li>2. La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas ni una altura a cumbrera superior a 7 metros medidas desde la rasante natural del terreno.</li></ol>	



<p>3. Los cerramientos de los campamentos así como de las construcciones anexas deberán armonizar con el entorno.</p> <p>Campos de golf:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Los campos de golf que, en su caso, se sitúen en suelo no urbanizable deberán estar situados a una distancia no inferior a 1.500 metros de los núcleos urbanos.</li><li>2. Los mismos no podrán incorporar en suelo no urbanizable otros usos y edificaciones que los vinculados directamente a la práctica de la actividad recreativo-deportiva, club social, hotel y servicio de restauración, en las condiciones que se indican en los apartados siguientes.</li><li>3. La implantación de campos de golf en suelo no urbanizable se podrá efectuar de acuerdo con los siguientes criterios de ordenación:<ol style="list-style-type: none"><li>a) El diseño y construcción de las calles y hoyos se ajustará al soporte territorial, adecuándose a la topografía, y protegerá la preexistencia de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y la vegetación arbolada.</li><li>b) El riego y saneamiento de aguas estará a lo establecido en este Plan General.</li></ol></li><li>4. El campo de golf podrá contar con las siguientes instalaciones: club social, aparcamiento, campos de prácticas, piscina y otras instalaciones destinadas a deportes tales como: pistas de tenis y pádel.</li><li>5. La instalación de alojamiento turístico sólo podrá adoptar la modalidad de hotel y no podrá superar las 200 plazas de alojamiento.</li><li>6. La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas, ni una altura a cumbre superior a 7 metros medidas desde la rasante natural del terreno.</li><li>7. Las instalaciones y edificaciones deberán armonizar con el entorno.</li></ol>	
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	

Artículo 23.g. LSOTEX. Vivienda familiar aislada	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	La parcela vinculada a la vivienda, esté o no vinculada a la explotación agraria, será, en todo caso, igual o superior a 10 hectáreas en zona de secano y 1,5 hectáreas en zona de regadío. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Diámetro Círculo Inscrito:	
Otras Determinaciones:	La superficie de ocupación de parcela por vivienda no será superior a 200 m <sup>2</sup> .
Retranqueo a Linderos:	5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.



Edificabilidad Máxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	-
Número de Plantas:	2 unidades
Altura máxima:	7 m a cumbre medidos desde la rasante natural del terreno. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajo cubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	
Otros:	Se incluyen en este uso los usos pormenorizados establecidos por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura: - Residencial Unifamiliar.
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	
Observaciones:	<b>CONDICIONES PROCEDENTES DEL PLAN TERRITORIAL CAMPO ARAÑUELO:</b> Por esta clase de suelo de especial protección discurre alguno de los elementos de la Red de Espacios de Uso Recreativo ordenados por el Artículo 24 y 26 del Plan Territorial Campo Arañuelo, concretamente: Itinerarios Recreativos formados por: Rutas. Áreas de Descanso. Los itinerarios deberán estar debidamente señalizados y contar con áreas y elementos de descanso y apoyo a la actividad recreativa. Éstas señalizaciones y áreas se adaptarán al entorno natural, no permitiéndose el asfaltado de los itinerarios. Viarios paisajísticos. Deberán estar debidamente señalizados y contar con miradores y puntos de observación del paisaje e interpretación de la naturaleza.



Por aplicación del artículo 60 del Plan Territorial todo acto de construcción o edificación e instalación que se realice en los paisajes de Dehesa:

- a) Las viviendas agrarias y las edificaciones destinadas a las explotaciones agrarias que se definen en el apartado 1 del artículo 41 adoptarán patrones morfológicos y tipológicos agrarios y de carácter aislado, singular o tradicional, con una altura máxima de dos plantas o una altura a cumbre no superior a 7 metros medidas desde la rasante natural del terreno.
- b) La vivienda tendrá cubierta inclinada de teja y fachada de piedra o enfoscada para pintar en colores claros. Las edificaciones destinadas a la explotación agraria tendrán las mismas características y, en su defecto, se admitirá el tejado de chapa en tonos verdes.
- c) Los cerramientos serán de muros de mampostería de piedra, setos arbustivos integrados por especies autóctonas, o vallas ganaderas. Se prohibirán las vallas cinegéticas u otras más densas.
- d) Las edificaciones permitidas minimizarán su incidencia visual evitando la ruptura de los perfiles naturales del terreno.
- e) Los nuevos caminos rurales deberán estar integrados en la topografía del lugar. Los desmontes y terraplenes máximos no sobrepasarán 1 m de altura, admitiéndose excesos en un 10% de la longitud de la traza con el objeto de franquear la red de drenaje o salvar laderas con fuerte pendiente. El tratamiento de firme deberá efectuarse con zahorra artificial semejante a la de los terrenos atravesados y, en su caso, con aglomerado asfáltico en tramos con pendientes superiores al 8% y en los pasos sobre la red de drenaje mediante vados encachados en piedra o escollera o, en su defecto, revestidos de hormigón.

#### CONDICIONES PROCEDENTES DE LA PERTENENCIA A HÁBITATS:

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

#### CONDICIONES PROCEDENTES DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Por indicación de la Memoria Ambiental se habrá de cumplir también el Artículo 60 del Plan Territorial:

Los cerramientos serán de muros de mampostería de piedra, setos arbustivos integrados por especies autóctonas, o vallas ganaderas. Se prohibirán las vallas cinegéticas u otras más densas. Las edificaciones permitidas minimizarán su incidencia visual evitando la ruptura de los perfiles naturales del terreno.

Los nuevos caminos rurales deberán estar integrados en la topografía del lugar. Los desmontes y terraplenes máximos no sobrepasarán 1 m de altura, admitiéndose excesos en un 10% de la longitud de la traza con el objeto de franquear la red de drenaje o salvar laderas con fuerte pendiente. El tratamiento de firme deberá efectuarse con zahorra artificial semejante a la de los terrenos atravesados y, en su caso, con aglomerado asfáltico en tramos con pendientes superiores al 8% y en los pasos sobre la red de drenaje mediante vados encachados en piedra o escollera o, en su defecto, revestidos de hormigón.

**Artículo 3.4.2.5 Ficha resumen de las condiciones edificatorias En el suelo No Urbanizable de Protección Paisajística "Paisaje de Ruedos"**

- Casetas de aperos. - Instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	-
Diámetro Círculo Inscrito:	-
Otras Determinaciones:	-
Retranqueo a Linderos:	15,00 m. a los ejes de camino. A linderos 3 m
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE).
Edificabilidad Máxima:	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> con un máximo de 15 m <sup>2</sup>
Número de Plantas:	1 planta
Altura máxima:	3,5 metros a cumbrera
Entreplanta:	Prohibido
Sótano:	Prohibido
Semisótano:	Prohibido
Bajocubierta:	Prohibido
Pendiente Máxima de Cubierta:	100%
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	Sin distancia a casco urbano
Otros: INDICACIONES PROCEDENTES DEL PLAN TERRITORIAL "CAMPO ARAÑUELO": Se ordenarán las zonas de contacto entre las extensiones urbanas del núcleo y el medio rural, con fachadas traseras acabadas, preferentemente en manzana y con proporción de huecos como máximo del 20% del total. Los materiales empleados para la ejecución de la fachada serán de ladrillo enfoscado y pintado o muros de mampostería de piedra, la altura de la edificación no superará los 7 metros medidos desde la rasante natural del terreno, y las cubiertas, planas o de teja, presentarán vertiente hacia el exterior del núcleo. La red de caminos públicos y sus márgenes constituirán corredores libres de edificación, con una anchura mínima de 15 metros medida entre las fachadas de las edificaciones.	
Condiciones Higiénico Sanitarias:	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	Según el artículo 3.2.2.4 y artículo 3.4.1.2





- Construcciones agropecuarias vinculadas.	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	-
Diámetro Círculo Inscrito:	
Otras Determinaciones:	
Retranqueo a Linderos:	3,00 metros a linderos y 15,00 metros a ejes de caminos públicos.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	2%
Número de Plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7 m a cumbre.
Entreplanta:	Permitido.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	150 metros
Otros:	<p>INDICACIONES PROCEDENTES DEL PLAN TERRITORIAL "CAMPO ARAÑUELO":</p> <p>Se ordenarán las zonas de contacto entre las extensiones urbanas del núcleo y el medio rural, con fachadas traseras acabadas, preferentemente en manzana y con proporción de huecos como máximo del 20% del total.</p> <p>Los materiales empleados para la ejecución de la fachada serán de ladrillo enfoscado y pintado o muros de mampostería de piedra, la altura de la edificación no superará los 7 metros medidos desde la rasante natural del terreno, y las cubiertas, planas o de teja, presentarán vertiente hacia el exterior del núcleo.</p> <p>La red de caminos públicos y sus márgenes constituirán corredores libres de edificación, con una anchura mínima de 15 metros medida entre las fachadas de las edificaciones.</p>
Condiciones Higiénico Sanitarias:	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	Según el artículo 3.2.2.4 y artículo 3.4.1.2



Construcciones agropecuarias no vinculadas	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	Superficie regulada por la legislación vigente
Diámetro Círculo Inscrito:	
Otras Determinaciones:	
Retranqueo a Linderos:	3,00 metros a linderos y 15,00 metros a ejes de caminos públicos.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	2%
Número de Plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7 m a cumbre.
Entreplanta:	Permitido.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	300 metros
Otros:	<p>INDICACIONES PROCEDENTES DEL PLAN TERRITORIAL "CAMPO ARAÑUELO":</p> <p>Se ordenarán las zonas de contacto entre las extensiones urbanas del núcleo y el medio rural, con fachadas traseras acabadas, preferentemente en manzana y con proporción de huecos como máximo del 20% del total.</p> <p>Los materiales empleados para la ejecución de la fachada serán de ladrillo enfoscado y pintado o muros de mampostería de piedra, la altura de la edificación no superará los 7 metros medidos desde la rasante natural del terreno, y las cubiertas, planas o de teja, presentarán vertiente hacia el exterior del núcleo.</p> <p>La red de caminos públicos y sus márgenes constituirán corredores libres de edificación, con una anchura mínima de 15 metros medida entre las fachadas de las edificaciones.</p>
Condiciones Higiénico Sanitarias:	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	Según el artículo 3.2.2.4 y artículo 3.4.1.2



Artículo 23.f. LSOTEX. Instalaciones de carácter industrial. 23.b. Extracción o explotación de recursos. 23.c. Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos. 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos. 23.e. Áreas de servicio. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables

Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Diámetro Círculo Inscrito:	
Otras Determinaciones:	
Retranqueo a Linderos:	5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	2%
Número de Plantas:	2
Altura máxima:	7 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajo cubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	<p>Se incluyen en este uso los usos pormenorizados establecidos por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Industrial Productivo.</li><li>- Industrial de Almacenaje</li></ul> <p>CONDICIONES PROCEDENTES DEL PLAN TERRITORIAL "CAMPO ARAÑUELO":</p> <p>No están permitidas en el suelo no urbanizable las industrias de transformación de productos agrarios.</p>
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	



Artículo 23.f. LSOTEX. Instalaciones de carácter terciario	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Diámetro Círculo Inscrito:	
Otras Determinaciones:	
Retranqueo a Linderos:	5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	2%
Número de Plantas:	2 unidades
Altura máxima:	7 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajo cubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. Ver también apartado siguiente.
<p>Otros:</p> <p>CONDICIONES PROCEDENTES DEL PLAN TERRITORIAL "CAMPO ARAÑUELO" PARA LAS INSTALACIONES TURÍSTICAS REGLADAS:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Las instalaciones turísticas regladas en suelo no urbanizable deberán contar con las infraestructuras de acceso, aparcamientos y capacidad de las redes de energía, agua, telecomunicaciones y eliminación de residuos adecuadas a las demandas previsibles en máxima ocupación.</li><li>Se asegurará que la implantación de estas instalaciones no afectará a los niveles de servicio y capacidad de las infraestructuras y dotaciones previamente existentes.</li></ol> <p>Alojamientos hoteleros:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Las instalaciones hoteleras que se ubiquen en suelo no urbanizable deberán cumplir los siguientes requisitos:<ol style="list-style-type: none"><li>Cada instalación hotelera no podrá superar las 50 plazas de alojamiento.</li><li>Estarán situadas a una distancia igual o superior a 1.500 metros de los núcleos urbanos.</li><li>Las instalaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva, características de los materiales y colores, no pudiendo alcanzar una altura superior a dos plantas ni una altura a cumbre superior a 7 metros medidas desde la rasante natural del terreno.</li></ol></li></ol>	



<p>2. En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.</p> <p>Campamentos de turismo:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Los campamentos de turismo en suelo no urbanizable deberán estar situados a una distancia igual o superior a 1.500 metros de los núcleos urbanos.</li> <li>2. La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas ni una altura a cumbre superior a 7 metros medidas desde la rasante natural del terreno.</li> <li>3. Los cerramientos de los campamentos así como de las construcciones anexas deberán armonizar con el entorno.</li> </ol> <p>Campos de golf:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Los campos de golf que, en su caso, se sitúen en suelo no urbanizable deberán estar situados a una distancia no inferior a 1.500 metros de los núcleos urbanos.</li> <li>2. Los mismos no podrán incorporar en suelo no urbanizable otros usos y edificaciones que los vinculados directamente a la práctica de la actividad recreativo-deportiva, club social, hotel y servicio de restauración, en las condiciones que se indican en los apartados siguientes.</li> </ol>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>3. La implantación de campos de golf en suelo no urbanizable se podrá efectuar de acuerdo con los siguientes criterios de ordenación:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) El diseño y construcción de las calles y hoyos se ajustará al soporte territorial, adecuándose a la topografía, y protegerá la preexistencia de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y la vegetación arbolada.</li> <li>b) El riego y saneamiento de aguas estará a lo establecido en este Plan General.</li> </ol> </li> <li>4. El campo de golf podrá contar con las siguientes instalaciones: club social, aparcamiento, campos de prácticas, piscina y otras instalaciones destinadas a deportes tales como: pistas de tenis y pádel.</li> <li>5. La instalación de alojamiento turístico sólo podrá adoptar la modalidad de hotel y no podrá superar las 200 plazas de alojamiento.</li> <li>6. La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas, ni una altura a cumbre superior a 7 metros medidas desde la rasante natural del terreno.</li> <li>7. Las instalaciones y edificaciones deberán armonizar con el entorno.</li> </ol>	
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	

Artículo 23.g. LSOTEX. Vivienda familiar aislada	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	La parcela vinculada a la vivienda, esté o no vinculada a la explotación agraria, será, en todo caso, igual o superior a 10 hectáreas en zona de secano y 1,5 hectáreas en zona de regadío. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Diámetro Círculo Inscrito:	



Otras Determinaciones:	La superficie de ocupación de parcela por vivienda no será superior a 200 m <sup>2</sup> .
Retranqueo a Linderos:	5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	-
Número de Plantas:	2 unidades
Altura máxima:	7 m a cumbrera medidas desde la rasante natural del terreno. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajo cubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	
Otros:	Se incluyen en este uso los usos pormenorizados establecidos por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura: - Residencial Unifamiliar.
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	

**Artículo 23.f. LSOTEX. Equipamientos colectivos**

Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Diámetro Círculo Inscrito:	
Otras Determinaciones:	
Retranqueo a Linderos:	5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.



Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	2%
Número de Plantas:	2 unidades
Altura máxima:	7 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajo cubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	
Condiciones Higiéno Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	
Observaciones:	<p>CONDICIONES PROCEDENTES DEL PLAN TERRITORIAL CAMPO ARAÑUELO:</p> <p>Por aplicación del artículo 61 del Plan Territorial:</p> <p>En las zonas de contacto con el núcleo urbano o urbanizable, las fachadas traseras irán completamente acabadas, preferentemente en manzana y con proporción de huecos como máximo del 20% del total. Los materiales empleados para la ejecución de la fachada serán de ladrillo enfoscado y pintado o muros de mampostería de piedra, la altura de la edificación no superará los 7 metros medidos desde la rasante natural del terreno, y las cubiertas, planas o de teja, presentarán vertiente hacia el exterior del núcleo.</p> <p>La red de caminos públicos y sus márgenes constituirán corredores libres de edificación, con una anchura mínima de 15 metros medida entre las fachadas de las edificaciones.</p> <p>La anchura de las calzadas asfaltadas alcanzará un máximo de 7 metros. Los terrenos definidos entre plataformas viarias y alineaciones de la edificación se destinarán a Acerados y paseos peatonales, preferiblemente arbolados.</p> <p>Los cerramientos de fincas se realizarán, preferentemente, mediante muros de mampostería de piedra con características tipológicas y morfológicas semejantes a las existentes.</p> <p>Por esta clase de suelo de especial protección discurre alguno de los elementos de la Red de Espacios de Uso Recreativo ordenados por el Artículo 24 y 26 del Plan Territorial Campo Arañuelo, concretamente:</p> <p>Itinerarios Recreativos formados por:</p> <p>Rutas.</p> <p>Áreas de Descanso.</p> <p>Los itinerarios deberán estar debidamente señalizados y contar con áreas y elementos de descanso y apoyo a la actividad recreativa. Éstas señalizaciones y áreas se adaptarán al entorno natural, no permitiéndose el asfaltado de los itinerarios.</p>



Varios paisajísticos:

Deberán estar debidamente señalizados y contar con miradores y puntos de observación del paisaje e interpretación de la naturaleza.

CONDICIONES PROCEDENTES DE LA PERTENENCIA A HÁBITATS:

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

CONDICIONES PROCEDENTES DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Por indicación de la Memoria Ambiental se habrá de cumplir también el Artículo 60 del Plan Territorial:

Los cerramientos serán de muros de mampostería de piedra, setos arbustivos integrados por especies autóctonas, o vallas ganaderas. Se prohibirán las vallas cinegéticas u otras más densas.

Las edificaciones permitidas minimizarán su incidencia visual evitando la ruptura de los perfiles naturales del terreno.

Los nuevos caminos rurales deberán estar integrados en la topografía del lugar. Los desmontes y terraplenes máximos no sobrepasarán 1 m de altura, admitiéndose excesos en un 10% de la longitud de la traza con el objeto de franquear la red de drenaje o salvar laderas con fuerte pendiente.

El tratamiento de firme deberá efectuarse con zahorra artificial semejante a la de los terrenos atravesados y, en su caso, con aglomerado asfáltico en tramos con pendientes superiores al 8% y en los pasos sobre la red de drenaje mediante vados encachados en piedra o escollera o, en su defecto, revestidos de hormigón.

Artículo 3.4.2.7 Ficha resumen de las condiciones edificatorias En el suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces.

- Casetas de aperos.
- Instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.
- Construcciones agropecuarias vinculadas.
- Construcciones agropecuarias no vinculadas.

Rigen las condiciones generales de la categoría de suelos en la que se superponen.

Otros:

Artículo. 3.1.1.8 del PGM. Afección de terrenos por cauces fluviales.

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

Además, en aplicación del Artículo 53 del Plan Territorial en esa zona de afección sólo estarán permitidos los usos agrícolas no intensivos, forestales y naturalísticos hasta tanto no se efectúen los estudios hidráulicos de detalle.





Artículo 23.f. Instalaciones de carácter industrial.

23.b. Extracción o explotación de recursos.

23.c. Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos.

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

23.e. Áreas de servicio.

23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables

Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Diámetro Círculo Inscrito:	
Otras Determinaciones:	
Retranqueo a Linderos:	5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	2%
Número de Plantas:	2
Altura máxima:	7 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajo cubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.



Otros: Se incluyen en este uso los usos pormenorizados establecidos por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura: - Industrial Productivo. - Industrial de Almacenaje. CONDICIONES PROCEDENTES DEL PLAN TERRITORIAL "CAMPO ARAÑUELO": No están permitidas en el suelo no urbanizable las industrias de transformación de productos agrarios.	
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	

Artículo 23.g. LSOTEX. Vivienda familiar aislada	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	La parcela vinculada a la vivienda, esté o no vinculada a la explotación agraria, será, en todo caso, igual o superior a 10 hectáreas en zona de secano y 1,5 hectáreas en zona de regadío. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Diámetro Círculo Inscrito:	-
Otras Determinaciones:	La superficie de ocupación de parcela por vivienda no será superior a 200 m <sup>2</sup> .
Retranqueo a Linderos:	5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	-
Número de Plantas:	2 unidades
Altura máxima:	7 m a cumbrera medidas desde la rasante natural del terreno. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.



	Bajo cubierta:	Permitido.
	Pendiente Máxima de Cubierta:	
	Parcela Mínima Núcleo Población:	
	Distancia al Núcleo Urbano:	
	Otros:	Se incluyen en este uso los usos pormenorizados establecidos por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura: - Residencial Unifamiliar.
	Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
	Condiciones Estéticas y de Composición:	

**Observaciones:****CONDICIONES PROCEDENTES DEL PLAN TERRITORIAL CAMPO ARAÑUELO:****Artículo 53:**

Hasta tanto no se efectúen los estudios hidráulicos de detalle que permitan definir los límites de las zonas inundables que establece la legislación sectorial, sólo estarán permitidos los usos agrícolas no intensivos, forestales y naturalísticos.

Por esta clase de suelo de especial protección discurre alguno de los elementos de la Red de Espacios de Uso Recreativo ordenados por el Artículo 24 y 26 del Plan Territorial Campo Arañuelo, concretamente:

Itinerarios Recreativos formados por:

Rutas.

Áreas de Descanso.

Los itinerarios deberán estar debidamente señalizados y contar con áreas y elementos de descanso y apoyo a la actividad recreativa. Éstas señalizaciones y áreas se adaptarán al entorno natural, no permitiéndose el asfaltado de los itinerarios.

Varios paisajísticos:

Deberán estar debidamente señalizados y contar con miradores y puntos de observación del paisaje e interpretación de la naturaleza.

**NORMATIVA SECTORIAL**

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

Además, en aplicación del Artículo 53 del Plan Territorial en esa zona de afección sólo estarán permitidos los usos agrícolas no intensivos, forestales y naturalísticos hasta tanto no se efectúen los estudios hidráulicos de detalle.

**Artículo 3.4.2.9 Ficha resumen de las condiciones edificatorias En el suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras.**

<ul style="list-style-type: none"><li>- Casetas de aperos.</li><li>- Instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.</li><li>- Construcciones agropecuarias vinculadas</li><li>- Construcciones agropecuarias no vinculadas</li></ul>	
	Rigen las condiciones generales de la categoría de suelos en la que se superponen.
	Otros: Artículo 3.1.1.9 del PGM Afección de terrenos por la presencia de Carreteras

23.b. Extracción o explotación de recursos.	
23.c. Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos.	
23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.	
23.e. Áreas de servicio.	
23.f. Instalaciones de carácter industrial.	
23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables.	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Diámetro Círculo Inscrito:	
Otras Determinaciones:	
Retranqueo a Linderos:	5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	10 %
Número de Plantas:	2
Altura máxima:	7 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.



Bajo cubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros: Se incluyen en este uso los usos pormenorizados establecidos por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura:  - Industrial Productivo.  - Industrial de Almacenaje  CONDICIONES PROCEDENTES DEL PLAN TERRITORIAL "CAMPO ARAÑUELO":  No están permitidas en el suelo no urbanizable las industrias de transformación de productos agrarios.	
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	

Artículo 23.f. LSOTEX. Instalaciones de carácter terciario	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Diámetro Círculo Inscrito:	
Otras Determinaciones:	
Retranqueo a Linderos:	5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	2 %
Número de Plantas:	2 unidades
Altura máxima:	7 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.



Semisótano:	Permitido.
Bajo cubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. Ver también apartado siguiente.
<p>Otros:</p> <p>Se incluyen en este uso los usos pormenorizados establecidos por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Terciario Comercial.</li><li>- Terciario Hotelero.</li><li>- Terciario Recreativo.</li></ul> <p>CONDICIONES PROCEDENTES DEL PLAN TERRITORIAL "CAMPO ARAÑUELO" PARA LAS INSTALACIONES TURÍSTICAS REGLADAS:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Las instalaciones turísticas regladas en suelo no urbanizable deberán contar con las infraestructuras de acceso, aparcamientos y capacidad de las redes de energía, agua, telecomunicaciones y eliminación de residuos adecuadas a las demandas previsibles en máxima ocupación.</li><li>2. Se asegurará que la implantación de estas instalaciones no afectará a los niveles de servicio y capacidad de las infraestructuras y dotaciones previamente existentes.</li></ol> <p>Alojamientos hoteleros:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Las instalaciones hoteleras que se ubiquen en suelo no urbanizable deberán cumplir los siguientes requisitos:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Cada instalación hotelera no podrá superar las 50 plazas de alojamiento.</li><li>b) Estarán situadas a una distancia igual o superior a 1.500 metros de los núcleos urbanos.</li><li>c) Las instalaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva, características de los materiales y colores, no pudiendo alcanzar una altura superior a dos plantas ni una altura a cumbre superior a 7 metros medidas desde la rasante natural del terreno.</li></ol></li><li>2. En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.</li></ol>	



<p>Campamentos de turismo:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Los campamentos de turismo en suelo no urbanizable deberán estar situados a una distancia igual o superior a 1.500 metros de los núcleos urbanos.</li><li>2. La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas ni una altura a cumbre superior a 7 metros medidas desde la rasante natural del terreno.</li><li>3. Los cerramientos de los campamentos así como de las construcciones anexas deberán armonizar con el entorno.</li></ol> <p>Campos de golf:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Los campos de golf que, en su caso, se sitúen en suelo no urbanizable deberán estar situados a una distancia no inferior a 1.500 metros de los núcleos urbanos.</li><li>2. Los mismos no podrán incorporar en suelo no urbanizable otros usos y edificaciones que los vinculados directamente a la práctica de la actividad recreativo-deportiva, club social, hotel y servicio de restauración, en las condiciones que se indican en los apartados siguientes.</li><li>3. La implantación de campos de golf en suelo no urbanizable se podrá efectuar de acuerdo con los siguientes criterios de ordenación:<ol style="list-style-type: none"><li>a) El diseño y construcción de las calles y hoyos se ajustará al soporte territorial, adecuándose a la topografía, y protegerá la preexistencia de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y la vegetación arbolada.</li><li>b) El riego y saneamiento de aguas estará a lo establecido en este Plan General.</li></ol></li><li>4. El campo de golf podrá contar con las siguientes instalaciones: club social, aparcamiento, campos de prácticas, piscina y otras instalaciones destinadas a deportes tales como: pistas de tenis y pádel.</li><li>5. La instalación de alojamiento turístico sólo podrá adoptar la modalidad de hotel y no podrá superar las 200 plazas de alojamiento.</li><li>6. La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas, ni una altura a cumbre superior a 7 metros medidas desde la rasante natural del terreno.</li><li>7. Las instalaciones y edificaciones deberán armonizar con el entorno.</li></ol>	
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	



Artículo 23.f. LSOTEX. Equipamientos colectivos		
	Parcela Mínima:	
	Superficie Mínima:	1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
	Diámetro Círculo Inscrito:	
	Otras Determinaciones:	
	Retranqueo a Linderos:	5,00 m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
	Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
	Edificabilidad Máxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Ocupación Máxima:	2 %
	Número de Plantas:	2 unidades
	Altura máxima:	7 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
	Entreplanta:	Permitida.
	Sótano:	Permitido.
	Semisótano:	Permitido.
	Bajo cubierta:	Permitido.
	Pendiente Máxima de Cubierta:	
	Parcela Mínima Núcleo Población:	
	Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
	Otros:	
	Otros:	
	Se incluyen en este uso los usos pormenorizados establecidos por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura:	
	- Comunicaciones.	
	- Zonas Verdes.	
	- Equipamientos públicos y privados.	
	- Infraestructuras-servicios urbanos.	
	- Educativo.	
	- Cultural-Deportivo.	
	- Administrativo-Institucional.	
	- Sanitario-Asistencial.	
	Condiciones Higiéxico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
	Condiciones Estéticas y de Composición:	





Artículo 23.g. LSOTEX. Vivienda familiar aislada	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	La parcela vinculada a la vivienda, esté o no vinculada a la explotación agraria, será, en todo caso, igual o superior a 10 hectáreas en zona de secano y 1,5 hectáreas en zona de regadío. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Diámetro Círculo Inscrito:	-
Otras Determinaciones:	La superficie de ocupación de parcela por vivienda no será superior a 200 m <sup>2</sup> .
Retranqueo a Linderos:	5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	-
Número de Plantas:	2 unidades
Altura máxima:	7 m a cumbrera medidas desde la rasante natural del terreno. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajo cubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	
Otros:	Se incluyen en este uso los usos pormenorizados establecidos por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura: - Residencial Unifamiliar.
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	



Observaciones:

**CONDICIONES PROCEDENTES DE LA NORMATIVA SECTORIAL:**

- Zona de dominio público.

Según el artículo 23, de la ley 7/95, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, sobre la zona de dominio público:

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, de tres metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de dos metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vías, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será, en todo caso, de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.
2. En esta zona sólo podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía.
3. La Administración titular de la vía, excepcionalmente, sólo podrá autorizar obras o instalaciones en la zona de dominio público cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general que así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el capítulo V de esta Ley.

- Zona de servidumbre.

Según el artículo 24, de la ley 7/95, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, sobre la zona de servidumbre:

1. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros, en autopistas, autovías y vías rápidas de ocho metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de seis metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas en horizontal desde las citadas aristas.
2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en el capítulo V de esta Ley.
3. En todo caso, la Administración titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera y para la construcción, conservación y explotación de la carretera.
4. Serán indemnizables a instancia de parte la ocupación de la zona de servidumbre y, en todo caso, los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

-Zona de afección.



Por ser más restrictiva el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, se aplicará la definición y distancias de dicho Real Decreto en vez del Reglamento de Carreteras de Carreteras Según el artículo 82 del Reglamento General de Carretera, la zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas (artículo 23.1).

1. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras y 123 de este Reglamento (artículo 23.2).
2. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley (artículo 23.3).
3. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera, en un futuro no superior a diez años (artículo 23.4).

-Línea límite de edificación.

Según el artículo 26, de la ley 7/95, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, sobre línea límite de edificación:

A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías rápidas y variantes de población, de veinticinco metros en el resto de las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de quince metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

En los lugares donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea de edificación definida con arreglo al punto anterior quedase dentro de la zona de servidumbre, la citada línea de edificación se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona de servidumbre.

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

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

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



CONDICIONES PROCEDENTES DEL PLAN TERRITORIAL CAMPO ARAÑUELO:

Por esta clase de suelo de especial protección discurre alguno de los elementos de la Red de Espacios de Uso Recreativo ordenados por el Artículo 24 y 26 del Plan Territorial Campo Arañuelo, concretamente:

Itinerarios Recreativos formados por:

Rutas.  
Áreas de Descanso.

Los itinerarios deberán estar debidamente señalizados y contar con áreas y elementos de descanso y apoyo a la actividad recreativa. Éstas señalizaciones y áreas se adaptarán al entorno natural, no permitiéndose el asfaltado de los itinerarios.

Varios paisajísticos:

Deberán estar debidamente señalizados y contar con miradores y puntos de observación del paisaje e interpretación de la naturaleza.

Artículo 3.4.2.10 Ficha resumen de las condiciones edificatorias En el suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Líneas eléctricas de alta tensión.

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Casetas de aperos.</li> <li>- Instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.</li> <li>- Construcciones agropecuarias vinculadas</li> <li>- Construcciones agropecuarias no vinculadas</li> </ul>	
	Rigen las condiciones generales de la categoría de suelos en la que se superponen.
	Otros: Artículo 3.1.1.10 del PGM Afección de terrenos por la presencia de líneas eléctricas de alta tensión

Artículo 23.f. LSOTEX. Instalaciones de carácter industrial.	
23.b. Extracción o explotación de recursos.	
23.c. Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos.	
23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.	
23.e. Áreas de servicio.	
23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables	
	Parcela Mínima:
Superficie Mínima:	1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Diámetro Círculo Inscrito:	
Otras Determinaciones:	
Retranqueo a Linderos:	5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.



Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	2%
Número de Plantas:	2
Altura máxima:	7 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajo cubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros: Se incluyen en este uso los usos pormenorizados establecidos por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura: - Industrial Productivo. - Industrial de Almacenaje. CONDICIONES PROCEDENTES DEL PLAN TERRITORIAL "CAMPO ARAÑUELO": No están permitidas en el suelo no urbanizable las industrias de transformación de productos agrarios.	
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	

Artículo 23.f. LSOTEX. Instalaciones de carácter terciario	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Diámetro Círculo Inscrito:	
Otras Determinaciones:	
Retranqueo a Linderos:	5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.



Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	2 %
Número de Plantas:	2 unidades
Altura máxima:	7 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajo cubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. Ver también apartado siguiente.
<p>Otros:</p> <p>Se incluyen en este uso los usos pormenorizados establecidos por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Terciario Comercial.</li><li>- Terciario Hotelero.</li><li>- Terciario Recreativo. Administrativo-Institucional</li><li>- Sanitario-Asistencial</li></ul> <p>CONDICIONES PROCEDENTES DEL PLAN TERRITORIAL "CAMPO ARAÑUELO" PARA LAS INSTALACIONES TURÍSTICAS REGLADAS:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Las instalaciones turísticas regladas en suelo no urbanizable deberán contar con las infraestructuras de acceso, aparcamientos y capacidad de las redes de energía, agua, telecomunicaciones y eliminación de residuos adecuadas a las demandas previsibles en máxima ocupación.</li><li>2. Se asegurará que la implantación de estas instalaciones no afectará a los niveles de servicio y capacidad de las infraestructuras y dotaciones previamente existentes.</li></ol> <p>Alojamientos hoteleros:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Las instalaciones hoteleras que se ubiquen en suelo no urbanizable deberán cumplir los siguientes requisitos:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Cada instalación hotelera no podrá superar las 50 plazas de alojamiento.</li><li>b) Estarán situadas a una distancia igual o superior a 1.500 metros de los núcleos urbanos.</li><li>c) Las instalaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva, características de los materiales y colores, no pudiendo alcanzar una altura superior a dos plantas ni una altura a cumbre superior a 7 metros medidas desde la rasante natural del terreno.</li></ol></li></ol>	



<p>2. En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.</p> <p>Campamentos de turismo:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Los campamentos de turismo en suelo no urbanizable deberán estar situados a una distancia igual o superior a 1.500 metros de los núcleos urbanos.</li> <li>2. La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas ni una altura a cumbre superior a 7 metros medidas desde la rasante natural del terreno.</li> <li>3. Los cerramientos de los campamentos así como de las construcciones anexas deberán armonizar con el entorno.</li> </ol> <p>Campos de golf:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Los campos de golf que, en su caso, se sitúen en suelo no urbanizable deberán estar situados a una distancia no inferior a 1.500 metros de los núcleos urbanos.</li> <li>2. Los mismos no podrán incorporar en suelo no urbanizable otros usos y edificaciones que los vinculados directamente a la práctica de la actividad recreativo-deportiva, club social, hotel y servicio de restauración, en las condiciones que se indican en los apartados siguientes.</li> <li>3. La implantación de campos de golf en suelo no urbanizable se podrá efectuar de acuerdo con los siguientes criterios de ordenación:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) El diseño y construcción de las calles y hoyos se ajustará al soporte territorial, adecuándose a la topografía, y protegerá la preexistencia de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y la vegetación arbolada.</li> <li>b) El riego y saneamiento de aguas estará a lo establecido en este Plan General.</li> </ol> </li> <li>4. El campo de golf podrá contar con las siguientes instalaciones: club social, aparcamiento, campos de prácticas, piscina y otras instalaciones destinadas a deportes tales como: pistas de tenis y pádel.</li> <li>5. La instalación de alojamiento turístico sólo podrá adoptar la modalidad de hotel y no podrá superar las 200 plazas de alojamiento.</li> <li>6. La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas, ni una altura a cumbre superior a 7 metros medidas desde la rasante natural del terreno.</li> <li>7. Las instalaciones y edificaciones deberán armonizar con el entorno.</li> </ol>	
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	

Artículo 23.g. LSOTEX. Vivienda familiar aislada	
Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	<p>La parcela vinculada a la vivienda, esté o no vinculada a la explotación agraria, será, en todo caso, igual o superior a 10 hectáreas en zona de secano y 1,5 hectáreas en zona de regadío.</p> <p>Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</p>



Diámetro Círculo Inscrito:	-
Otras Determinaciones:	La superficie de ocupación de parcela por vivienda no será superior a 200 m <sup>2</sup> .
Retranqueo a Linderos:	5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	-
Número de Plantas:	2 unidades
Altura máxima:	7 m a cumbrera medidas desde la rasante natural del terreno. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajo cubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	
Otros:	Se incluyen en este uso los usos pormenorizados establecidos por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura: - Residencial Unifamiliar.
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	

**Artículo 23.f. LSOTEX. Equipamientos colectivos**

Parcela Mínima:	
Superficie Mínima:	1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Diámetro Círculo Inscrito:	
Otras Determinaciones:	





Retranqueo a Linderos:	5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	2 %
Número de Plantas:	2 unidades
Altura máxima:	7 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajo cubierta:	Permitido.
Pendiente Máxima de Cubierta:	
Parcela Mínima Núcleo Población:	
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	Se incluyen en este uso los usos pormenorizados establecidos por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura: - Comunicaciones. - Zonas Verdes. - Equipamientos públicos y privados. - Infraestructuras-servicios urbanos. - Educativo. - Cultural-Deportivo. - Administrativo-Institucional. - Sanitario-Asistencial.
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	

**Observaciones:****CONDICIONES PROCEDENTES DEL PLAN TERRITORIAL "CAMPO ARAÑUELO":**

1. Los trazados aéreos de las infraestructuras de la red de energía eléctrica de tensión igual o superior a 66 kV discurrirán por los pasillos existentes a la aprobación de este Plan que definen los trazados actuales.
2. El suelo afectado por estos pasillos es una banda de ancho variable, según el número de líneas y la tensión del servicio, que se determina de acuerdo con la siguiente tabla:

Pasillos red energía eléctrica		
Tensión (kV)	Línea	Anchura (m)
66	1 línea	60
	2 líneas	78
132	1 línea	70
	2 líneas	91
220	1 línea	90
	2 líneas	116
400	1 línea	100
	2 líneas	129

3. El ancho de los pasillos podrá ampliarse para albergar nuevas instalaciones que tengan como finalidad atender los incrementos de demanda o mejorar la calidad de suministro.
4. En todo caso, la distancia horizontal entre las trazas de los conductores contiguos de las líneas paralelas serán, como mínimo, la resultante de multiplicar la altura de los apoyos más altos por 1,5.
5. En el caso de nuevas necesidades de tendidos, los mismos deberán transcurrir por los pasillos existentes, siempre que no superen en ellos más de dos líneas de tendidos. En caso de que esto no sea posible los trazados de los nuevos tendidos no podrán transcurrir por los espacios especialmente protegidos por este Plan.

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

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

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

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



Reservas de suelo para redes de energía eléctrica.

1. Los instrumentos de planeamiento general establecerán las reservas de suelo de los pasillos destinados a líneas eléctricas de tensión igual o superior a 66 kV.
2. Los instrumentos de planeamiento general deberán dimensionar, en su caso, la superficie destinada a subestaciones de transformación teniendo en cuenta la tensión máxima prevista, las funciones encomendadas y las posibilidades de ampliación futura. Con carácter orientativo, se establecen las siguientes dimensiones:

Tensión (kV)	Dimensión subestaciones	
	Mínima	Máxima
66	0,3	1
132	0,6	2
220	2,0	7

3. Las reservas de suelo indicadas en el apartado anterior y en el apartado 1 del artículo anterior se establecen cautelarmente hasta tanto no se efectúe, según sea el caso, la correspondiente evaluación de impacto ambiental.

Tendidos eléctricos de tensión inferior a 66 kV.

1. Los proyectos de tendidos eléctricos de tensión inferior a 66 kV. deberán incorporar un análisis de alternativas de trazado en el que se justifique que la elección propuesta es la de menor incidencia ambiental y paisajística.
2. A efectos del apartado anterior los proyectos técnicos deberán considerar los criterios de inserción en el territorio que se indican a continuación y adoptarán las propuestas de trazado más adecuadas a efectos del apartado anterior:
  - a) Los trazados aéreos se insertarán en el paisaje siguiendo, siempre que sea posible, la forma del relieve.
  - b) Se evitarán los trazados aéreos siguiendo las líneas de máxima pendiente y se procurará su recorrido por las depresiones y partes más bajas del relieve utilizando la topografía, las áreas arboladas o, en su caso, la creación de pantallas vegetales para ocultar los apoyos.
  - c) Los trazados aéreos se efectuarán preferentemente paralelos a las infraestructuras viarias y ferroviarias y límites parcelarios. Cuando se realicen paralelos a estas infraestructuras se situarán, en su caso, aguas arriba con respecto a éstas.
3. En caso de soluciones contradictorias entre los criterios definidos en el apartado anterior se justificarán las soluciones más convenientes adoptadas primando siempre la menor incidencia sobre el medio ambiente y, en segundo lugar, sobre el paisaje.
4. Se evitará en lo posible los desmontes y se minimizarán los movimientos de tierra. Las patas de los apoyos deberán adaptarse al terreno y se efectuará la revegetación de las zonas alteradas.



## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

La redacción de la presente modificación ha sido realizada por el equipo de planeamiento de la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Integral de Municipios Campo Arañuelo, coordinado por el Arquitecto D. Miguel Sanz Salazar.

#### 1. Ámbito de la modificación puntual.

La modificación puntual n.º 2 del Plan General Municipal de Berrocalejo, afecta a las definiciones de usos agropecuarios y a las condiciones de implantación de usos agropecuarios en los tipos de suelo siguientes:

- Suelo No urbanizable Común (Artículo 3.4.2.1).
- Suelo No urbanizable de Protección Paisajística Dehesa (Artículo 3.4.2.4).
- Suelo No urbanizable de Protección Paisajística Ruedos (Artículo 3.4.2.5).
- Suelo No urbanizable de Protección ambiental Cauces. (Artículo 3.4.2.7).
- Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras (Artículo 3.4.2.9).
- Suelo No urbanizable de Protección Infraestructuras Líneas de alta Tensión (Artículo 3.4.2.10).

#### 2. Objetivos de la modificación puntual del Plan General Municipal.

Con esta modificación se quiere facilitar el uso de las parcelas con dimensiones reducidas para que se puedan implantar usos agropecuarios ordinarios a tal efecto se elimina la superficie mínima para la ubicación de las casetas de aperos ya que por su definición se consideran como un uso vinculado y así se facilitará el uso racional del suelo rústico cumpliendo con lo dispuesto en la LOTUS y el PTCA.

Respecto a las explotaciones agropecuarias vinculadas a la finca donde se ubica, se elimina la superficie mínima de parcela. Se considera suficiente el condicionado de edificabilidad para parcelas de reducido tamaño, ya que esta modificación no afecta a parcelas que dispongan de más de 1,5 hectáreas.

#### 3. Documentación modificada:

De la normativa:



Nuevos artículos:

Artículo 2.2.1.10 Definición de "Caseta de aperos".

Artículo 2.2.1.11 Definición de "Construcciones agropecuarias vinculadas".

Artículo 2.2.1.12 Definición de "instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua".

Artículo 2.2.1.13 Definición de "Construcciones agropecuarias no vinculadas".

Artículos modificados:

Artículo 3.4.2.1 Ficha resumen de las condiciones edificatorias En el suelo No Urbanizable Común.

Artículo 3.4.2.4 Ficha resumen de las condiciones edificatorias En el suelo No Urbanizable de Protección Paisajística "Paisaje de Dehesas.

Artículo 3.4.2.5 Ficha resumen de las condiciones edificatorias En el suelo No Urbanizable de Protección Paisajística "Paisaje de Ruedos".

Artículo 3.4.2.7 Ficha resumen de las condiciones edificatorias En el suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces.

Artículo 3.4.2.9 Ficha resumen de las condiciones edificatorias En el suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras.

Artículo 3.4.2.10 Ficha resumen de las condiciones edificatorias En el suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Líneas eléctricas de alta tensión.

4. Extracto explicativo de la integración de sus aspectos ambientales.

4.1. Características ambientales de la zona que pueden verse afectadas de manera significativa.

El medio físico de Berrocalejo, no quedará afectado significativamente por esta modificación puntual.

4.2. Problemas ambientales relevantes para el PGM

Entre los principales problemas que puedan afectar al término municipal de Berrocalejo tenemos:

— Despoblación humana.



- Incendios forestales.
- Pérdida patrimonio cultural.

#### 4.2.1. Despoblación humana.

La despoblación es uno de los principales problemas que se presentan en esta localidad, y que es aplicable al medio rural en general, contando con densidades de población cada vez más reducidas frente a las propias de la provincia.

Esta despoblación implica un grave problema para el medio natural de la localidad, que conlleva además abandono de actividades económicas basadas en el medio rural, así como usos y costumbres propios que determinan un equilibrio natural.

#### 4.2.2. Incendios forestales.

El riesgo de incendio forestal es el riesgo natural o inducido más importante y con mayor frecuencia que se puede presentar en el término de Berrocalejo, ya sea por su localización geográfica, sus características climáticas, su relieve, vegetación y otros factores medioambientales.

El riesgo nace de las temperaturas extremadamente altas en la estación de verano, unidas a una superficie vegetal o cubierta propicias a arder con facilidad, sumado todo esto a la posible acción del hombre en incendios inducidos.

#### 4.2.3. PÉRDIDAS DE PATRIMONIO CULTURAL

La despoblación del medio rural ya comentada, que también afecta a Berrocalejo, incide directamente en la conservación del patrimonio natural y cultural del término municipal.

La emigración y el continuado envejecimiento de la población conllevan un abandono general y en particular del patrimonio de la localidad, por la despreocupación de la propia población y de los organismos públicos.

#### 4.3. Objetivos de protección ambiental.

Entre los principales objetivos de protección ambiental cabe destacar:

- Gestión sostenible del agua, mediante la aplicación de técnicas de ahorro y disminución del consumo de agua urbana.
- Conservación del suelo creando con antelación suficiente espacios verdes con vocación de auto-mantenimiento y uso público.

- Mantenimiento de la biodiversidad mediante la protección del suelo no urbanizable evitándose en la medida de lo posible la interferencia negativa entre la ciudad y el campo derivada del desarrollo del PGM.
- Contribuir a la disminución de los gases de efecto invernadero mediante una ordenación que favorezca la movilidad sostenible y el aumento de las zonas verdes y áreas arboladas como sumideros de CO<sub>2</sub>.

#### 4.4. Efectos significativos de la modificación del PGM en el medio ambiente.

##### 4.4.1. Impactos sobre el suelo.

Geología y Geomorfología / Calidad y usos del suelo.

El desarrollo del planeamiento proyectado puede tener escasos efectos sobre el suelo, ya que mantiene parámetros de implantación de instalaciones propios del suelo rústico.

##### 4.4.2. Impactos sobre el agua.

Hidrología e Hidrogeología.

El agua es un recurso que no debe verse afectado, tomando las medidas correctas para controlar los posibles vertidos de agentes o elementos contaminantes, que pudieran producirse y afectar a los acuíferos o corrientes de aguas superficiales.

##### 4.4.3. Impactos sobre la atmósfera.

Clima / Calidad del aire.

Este factor también se verá afectado debido a las inevitables emisiones de polvo procedentes de las obras (sobre todo de los movimientos de tierra) que incidirán directamente sobre la calidad del aire.

##### 4.4.4. Impactos sobre la flora.

La desaparición de suelo lleva asociada la pérdida de cobertura vegetal, estas serán de escasa importancia en las zonas afectadas, debido a que afecta únicamente a instalaciones en suelo rústico para actividades agropecuarias.

##### 4.4.5. Impactos sobre la fauna.

No se prevén efectos significativos sobre la fauna por la modificación puntual.



#### 4.4.6. Impactos sobre el paisaje.

Paisaje / Caracterización ecológica del territorio.

El paisaje será el factor que junto al suelo sufrirá una mayor afectación. Aun así, no tendrá una relevancia considerable al favorecerse actividades agropecuarias vinculadas.

#### 4.4.7. Impactos sobre la contaminación acústica.

Los ruidos también aumentarán en la zona como resultado de la utilización del suelo si bien se trata de actividades agropecuarias vinculadas.

#### 4.4.8. Impactos sobre el medio socioeconómico.

Este será el aspecto que se verá afectado más positivamente, debido que se favorecerá la implantación de nuevas actividades económicas.



**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

**CERTIFICA:**

Que con fecha 02/05/2023 y n.º CC/017/2023, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 2 del Plan General Municipal para definir de forma pormenorizada los usos agropecuarios y establecer sus condiciones de implantación en el suelo no urbanizable.

Municipio: Berrocalejo.

Aprobación definitiva: 16 de febrero de 2023.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en Mérida, a 2 de mayo de 2023.

• • •

