



CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 27 de junio de 2023, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva parcial del Plan General Municipal de Monesterio. (2025AC0049)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 27/06/2023, adoptó el siguiente acuerdo:

I. ANTECEDENTES.

El 03/03/2017 el Pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente el expediente epigrafiado, sometiénolo a información pública por un plazo de 45 días. El anuncio se publicó en el DOE de 17/04/2017 y en un diario de tirada regional. El 09/03/2023 se adoptó un primer acuerdo de aprobación provisional por el Pleno. Y el 24/04/2023 se adoptó otro acuerdo de aprobación provisional, una vez adaptado el Plan a las determinaciones de la declaración ambiental estratégica.

El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica mediante resolución de 17/03/2023 de la Dirección General de Sostenibilidad.

II. COMPETENCIA.

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

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

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

En relación con lo anterior y de conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la CUOTEX.

III. PROCEDIMIENTO.

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

IV. ANÁLISIS.

Por Resolución de 17/03/2023, de la Dirección General de Sostenibilidad, se formuló la declaración ambiental estratégica en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, concluyendo que no se producirán efectos ambientales significativos de carácter negativo cumpliendo los requisitos ambientales que se desprenden de la propia declaración ambiental.

Así, tras el acuerdo plenario de 09/03/2023, el Municipio procedió a revisar la clasificación del suelo no urbanizable para dar cumplimiento a las determinaciones de la declaración ambiental, que le obliga, entre otras cuestiones, a reclasificar como suelo no urbanizable protegido "Hábitats y sierras de Tentudía y Aguafría" aquellas zonas que albergan hábitats naturales de interés comunitario. También revisó la distribución de la categoría de suelo no urbanizable común, ya que existían algunas zonas colindantes con el suelo no urbanizable protegido "Hábitats y sierras de Tentudía y Aguafría" con los mismas características ambientales que éste, por lo que deben tener esta clasificación para darle continuidad a la ordenación del territorio. Esta nueva ordenación del suelo no urbanizable fue aprobada provisionalmente por el Pleno municipal en la sesión celebrada el 24/04/2023.

Por otro lado, la Confederación Hidrográfica del Guadiana expone en su informe de 27/10/2021 que el sector S.URB 3-R se planifica en zona inundable del arroyo de la Dehesa, por lo que para su desarrollo se deberá tener en cuenta las limitaciones de uso que se establecen tanto en el propio informe como los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. También señala que no se puede acreditar la existencia de recursos hídricos suficientes más allá del año 2021, por lo que para cualquier nuevo desarrollo se deberá obtener un informe que acredite la existencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas.

A la vista de las observaciones que constan en el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, no se ha podido verificar la adaptación a la normativa de aguas de la zonificación propuesta para los terrenos que conforman el área de planeamiento integrado API A.R.R-1 P.P.R-1 (suelo urbanizable), el sector S.URB-8I y el ámbito de suelo urbano no consolidado UA.R-3. Debiéndose justificar la no inundabilidad de los sectores residenciales y la compatibilidad con las limitaciones recogidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

La Dirección General de Salud Pública parece aceptar en su informe de 26/05/2023 la ampliación planteada para el cementerio, supeditando la ejecución efectiva de la misma a la emisión de informes posteriores. Además, el Plan prevé las actuaciones de uso residencial UA-2R, UA-4R y UA-5R que pueden afectar a la ampliación propuesta para el cementerio, por lo que la viabilidad de dichas actuaciones deberá ser también evaluada de forma previa a sus desarrollos.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX). Sin perjuicio de la necesidad de realizar, en su caso, las oportunas adaptaciones en la Memoria Justificativa, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la declaración ambiental estratégica (artículos 14 y 22 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

La mayoría de las determinaciones del Plan se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal. No obstante, no se puede garantizar la viabilidad de la ordenación prevista por el Plan para los terrenos que integran los ámbitos UA-3R, API A.R.R-1 P.P.R-1 y S.URB-8I, a la vista de los condicionantes señalados por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en su informe de 30/04/2018.

Además, el Plan contempla como suelo urbano consolidado de uso industrial los terrenos situados al noroeste del casco urbano, delimitados por las calles Ronda de Fuente de Cantos y Barrio de la Cruz, donde se localizan las instalaciones de la cooperativa San Isidro, que las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal clasifican en su mayor parte como suelo no urbanizable, sin que medie justificación alguna. No se planea ninguna actuación que permita dotar a los terrenos de las características propias de suelo urbano, identificando los propietarios afectados, que deberán cumplir con las obligaciones prescritas legalmente que deriven del proceso de reclasificación de los terrenos. Para este ámbito se prevé, además, una zona dotacional que carece de acceso desde vial público.

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

V. ACUERDO.

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

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

ACUERDA:

1. Aprobar definitivamente de manera parcial el expediente epigrafiado, según lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la LOTUS, modificada por la Ley 5/2022, de 25 de noviembre, de medidas para la mejora de los procesos de respuesta administrativa a la ciudadanía y para la prestación útil de los servicios públicos, que permite adoptar el acuerdo según la fórmula prevista en la letra c) del apartado 3 del artículo 58 de la LOTUS para los planes de ordenación urbanística en tramitación en el momento de su entrada.
2. Dejar en suspenso el pronunciamiento sobre la aprobación definitiva de la ordenación prevista por el Plan para los ámbitos API A.R.R-1 P.P.R-1, S.URB-8I y UA.R-3, y para los terrenos situados al noroeste del casco urbano, delimitados por las calles Ronda de Fuente de Cantos y Barrio de la Cruz, donde se localizan las instalaciones de la cooperativa San Isidro, hasta tanto se complete, justifique y corrija su documentación de conformidad con lo indicado con anterioridad.

Se advierte al Ayuntamiento que, por razones de seguridad jurídica, cualquier cambio importante o sustancial en relación con la ordenación propuesta para los mencionados



ámbitos deberá ser ratificado en el Pleno municipal, que deberá valorar la necesidad de realizar un nuevo trámite de información pública.

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

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

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 7.1.c de la LSOTEX, también se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado.

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 4 de julio de 2023.

El Secretario de la Comisión de
Urbanismo y Ordenación del Territorio
de Extremadura,
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º
El Presidente de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura.
(Por Resolución de 27 de junio de 2023 de la
Consejera de Agricultura, Desarrollo Rural,
Población y Territorio)
ANTONIO CABEZAS GARCÍA



ANEXO I

TÍTULO I.- CONCEPTOS Y NORMATIVA

CAPÍTULO 1: DEFINICIONES

Los presentes términos, definiciones y conceptos completan los establecidos en la legislación vigente que tienen incidencia en la ordenación del territorio y el desarrollo urbanístico de los municipios, y sirven de base para fijar los parámetros urbanísticos.

Artículo 1.1.1. Parámetros Urbanísticos

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

Artículo 1.1.2. Alineación

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

Artículo 1.1.3. Manzana

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

Artículo 1.1.4. Línea de Edificación

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

Artículo 1.1.5. Ancho de Vial

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

Artículo 1.1.6. Rasante

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

**Artículo 1.1.7. Parcela Edificable**

Para que una parcela se considere edificable, ha de pertenecer a una categoría de suelo en que el planeamiento admita la edificación, tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área o sector en que se encuentre, satisfacer las condiciones de parcela mínima, conforme a la normativa de zona o de desarrollo del planeamiento, le fuesen aplicables, contar con acceso directo desde vial público, apto para el tráfico rodado, que garantice el acceso de los servicios de protección contra incendios y la evacuación de sus ocupantes, y contar con agua potable, sistema de evacuación de aguas residuales y energía eléctrica, si los usos a los que fuese a destinar la edificación requiriesen tales servicios.

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

Artículo 1.1.8. Parcela Mínima

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

Artículo 1.1.9. Parcela Afectada

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

Artículo 1.1.10. Parcela Protegida

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

Artículo 1.1.11. Linderos o Lindes

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

**Artículo 1.1.12. Fondo de Parcela**

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

Artículo 1.1.13. Círculo Inscrito

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

Artículo 1.1.14. Cerramiento de Parcela

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

Artículo 1.1.15. Edificación Alineada

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

Artículo 1.1.16. Edificación Retranqueada

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

Artículo 1.1.17. Fondo Edificable

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

Artículo 1.1.18. Profundidad Máxima Edificable

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

Artículo 1.1.19. Patio Abierto

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

**Artículo 1.1.20. Superficie Libre**

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

Artículo 1.1.21. Edificación Aislada

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

Artículo 1.1.22. Separación entre Edificaciones

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

Artículo 1.1.23. Edificación Libre

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

Artículo 1.1.24. Superficie Ocupada

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

Artículo 1.1.25. Coeficiente de Ocupación por Planta

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

Artículo 1.1.26. Superficie Edificable

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

Artículo 1.1.27. Intensidad edificatoria o Edificabilidad bruta

Es el coeficiente, expresado en m^2/m^2 , que se le aplica a un área homogénea o un ámbito concreto, es el resultado de dividir la superficie construible de las parcelas edificables del ámbito entre la superficie total de área o ámbito incluido suelo destinado a viario, equipamientos y zonas verdes. Forma parte de la Ordenación Estructural

**Artículo 1.1.28. Coeficiente unitario de edificabilidad, edificabilidad neta o edificabilidad por parcela**

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

Artículo 1.1.29. Nivel de Rasante

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

Artículo 1.1.30. Altura de la Edificación

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

Artículo 1.1.31. Altura Total

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

Artículo 1.1.32. Altura de las Instalaciones

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

Artículo 1.1.33. Altura de planta

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

Artículo 1.1.34. Altura libre de planta

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

Artículo 1.1.35. Planta Baja

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

**Artículo 1.1.36. Planta de Pisos**

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

Artículo 1.1.37. Entreplanta

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

Artículo 1.1.38. Planta Bajo Cubierta

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

Artículo 1.1.39. Planta Sótano

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

Artículo 1.1.40. Planta Semisótano

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

Artículo 1.1.41. Cuerpos Volados

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

Artículo 1.1.42. Cuerpos Cerrados

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

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

**Artículo 1.1.43. Cuerpos Abiertos**

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

Artículo 1.1.44. Elementos Salientes

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

Artículo 1.1.45. Volumen de la Edificación

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

Artículo 1.1.46. Pendiente de la Cubierta

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



TÍTULO II: ORDENACIÓN DE CÁRACTER ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 1: ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 2.1.1 Objeto del Plan General

El objeto del presente Plan General Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término municipal de Monesterio, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias de derecho de la propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Artículo 2.1.2 Naturaleza del Plan General

El presente Plan General Municipal, constituye una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez da cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal, a lo dispuesto en la legislación vigente sobre el régimen del suelo y ordenación Urbana en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 2.1.3 Ámbito de Aplicación

El presente Plan General Municipal es de aplicación en la totalidad del término municipal de Monesterio.

Artículo 2.1.4 Vigencia del Plan General

El presente Plan General Municipal entrará en vigor tras la publicación en el D.O.E. del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones puntuales ó de la suspensión total ó parcial de su vigencia.

En el caso de aprobación definitiva del Plan Territorial de la Sierra de Tentudía, y hasta la adaptación al mismo del presente P.G.M. estas Normas Urbanísticas serán interpretadas de acuerdo con los criterios establecidos en el Plan Territorial, prevaleciendo las disposiciones de aplicación directa contenidas en él.

Artículo 2.1.5 Régimen General de la innovación del Plan**A.- Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual:**

Procederá la revisión del presente Plan General Municipal cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal o a algunos de sus contenidos, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo entonces el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión ó la modificación puntual del mismo.

B.- Revisión a causa del planeamiento superior:

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de Ordenación Territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de este Plan General Municipal para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

C.- Revisión del planeamiento por razones de urgencia o de excepcional interés público:

La Junta de Extremadura podrá disponer el deber de proceder a la revisión bien del Plan General Municipal, bien de otros planes de ordenación urbanística cuando, por razones de urgencia o de excepcional interés público, sea necesaria una adaptación del mismo a instrumentos de ordenación del territorio.

D.- Supuestos generales de revisión:

Sin perjuicio de los supuestos considerados en los puntos precedentes, procederá la revisión del Plan General Municipal siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en este Plan General Municipal.
- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General Municipal. Tales como:
- El incremento de la tasa media de crecimiento de la población, que marque de manera sostenida una clara divergencia con la tasa prevista en el presente Plan General.
- Localización de actividades productivas o de servicios de carácter regional, nacional o internacional que generase una oferta de empleo fijo superior al 25% de la población activa local.
- Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento descrita en este Plan General Municipal.

- Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general del municipio o comarcal.
- Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad bruta en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.
- Cambios en las normas zonales de regulación de la Edificación en el núcleo urbano que alteren su imagen o silueta y no respondan al interés general del municipio.
- Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General Municipal amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.
- Cuando así lo acuerde, por exigencia de las circunstancias, la Consejería competente en materia de Urbanismo, o por mayoría absoluta el Pleno Municipal.

E.- Iniciación de la revisión:

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este Plan General Municipal en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta.

F.-Modificaciones:

Se considerarán modificaciones del presente Plan General Municipal las variaciones o alteraciones de algún contenido o determinación de este Plan General Municipal, y la alteración de los mismos que no conlleve alguna afectación o incidencia recogida en los supuestos generales de revisión.

No se considerarán modificaciones del Plan General Municipal:

- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la LESOTEX y el propio Plan General Municipal reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en esta normativa para cada clase de suelo.
- Los nuevos reajustes permitidos que la ejecución del planeamiento requiera siempre que no afecten a la clasificación del suelo y no supongan reducción de las superficies destinadas a espacios libres, dotaciones o viario.
- La aprobación, en su caso, de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados por el Plan General, se encuentren o no previstos en él.

Cuando impliquen una diferente zonificación o cambio de uso de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan General, será necesaria la aprobación por el Consejo Consultivo del Gobierno de Extremadura.

Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá



estar justificado mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General Municipal, así como sobre la posibilidad de proceder a las mismas sin necesidad de revisar éste.

La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios del Plan General Municipal se respetarán las siguientes condiciones:

- Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva de dicho planeamiento, o de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar ni la clasificación del suelo vigente, ni la calificación que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.
- No podrán tramitarse modificaciones una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio Plan para su revisión.

G.- Suspensión del Planeamiento:

Cuando concurren circunstancias especiales, previas los trámites oportunos, se podrá suspender la vigencia del presente Plan General Municipal en la forma, plazos y efectos señalados en la legislación, en todo o en parte de su ámbito para acordar su revisión. Así como de las licencias concedidas.

Artículo 2.1.6. Normas de Interpretación

Las determinaciones del presente Plan General Municipal se interpretarán con base en los criterios, que en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad del momento en que se han de aplicar.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que componen las Normas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La Memoria Informativa y Planos de Información, tienen un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.
- La memoria justificativa señala los objetivos generales de la ordenación, expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del plan en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.
- Planos de Ordenación, sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos. En caso de discrepancia entre planos de distinta escala prevalecerá la escala más amplia, es decir prevalecerá 1/1.000 sobre 1 /2.000 y esta a su vez sobre 1/10.000 etc.



- Normas Urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión, constituirán el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Monesterio. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General, para todo lo que en ellas se regula.



CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

Sección Primera: Instrumentos de Planeamiento

Artículo 2.2.1. Instrumentos de Complemento y Desarrollo del Plan General

La formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística es una facultad integrante de la actividad urbanística que corresponde a los poderes públicos.

El presente Plan General se podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Instrumentos de Ordenación Urbanística:

a. Instrumentos de ordenación:

- Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable.
- Planes Especiales de Ordenación en toda clase de suelo.
- Estudios de Detalle.
- Catálogo de bienes protegidos

b. Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:

- Criterios de Ordenación Urbanística.
- Ordenanzas Municipales de Policía de la edificación y de la Urbanización.

Artículo 2.2.2. Los Estudios de Detalle

La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina. Con independencia de ello, podrán redactarse otros cuando la Administración actuante así lo acuerde de oficio o a instancia de los particulares para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un supuesto previo a la ejecución del planeamiento.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto, para manzanas, tramos de calle o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes cuestiones:

- Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano.



- Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.
- Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.
- Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes como consecuencia de situaciones de hecho no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres o de dotaciones para equipamientos comunitarios en más de un 10% de la sección establecida. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las normas zonales al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.

En todas las áreas del suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación detallada completa, será potestativo elaborar un Estudio de Detalle cuando el Plan General no contenga la fijación de la rasante o la distribución del volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan.

Además en la formulación de Estudios de Detalle, y con el carácter de recomendación, se establecen los siguientes criterios generales de diseño:

- No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
- No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
- Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio



del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.

- Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.

Artículo 2.2.3. Las Ordenanzas Municipales

Las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación y de la Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en aquellos contenidos que no forman parte necesariamente de la regulación establecida en este Plan General, conforme a la legislación urbanística. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes y, en su caso, con los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística.

De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal.

La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/85, de 2 de Abril, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Monesterio.



Sección Segunda. Ejecución del Planeamiento

Artículo 2.2.4. Ámbitos de Ejecución.

El suelo urbano se clasifica como: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.

Dentro del **Suelo Urbano Consolidado**, se diferencia entre el que ha adquirido la condición de solar, es decir en los que el acto de edificación puede realizarse directamente, y el aún no ha adquirido esta condición, no encontrándose incluidos dentro de un procedimiento de equidistribución.

Dentro del **Suelo Urbano Consolidado**, se diferencia entre el que ha adquirido la condición de solar, es decir en los que el acto de edificación puede realizarse directamente, y el aún no ha adquirido esta condición, no encontrándose incluidos dentro de un procedimiento de equidistribución.

La ejecución de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan General en **Suelo Urbano No Consolidado**, se llevará a cabo por los siguientes procedimientos:

Actuaciones de Urbanización.

Las obras de urbanización se realizarán mediante la ejecución directa por el Ayuntamiento u otra Administración actuante, en virtud de lo establecido en el artículo 155 de la LESOTEX, por obras públicas ordinarias, con cargo a los propietarios de los terrenos estableciendo las pertinentes cuotas de urbanización.

Las actuaciones de urbanización delimitadas en este planeamiento, los propietarios deberán ceder voluntariamente los terrenos destinados a dotación pública, sin perjuicio de que el propietario pueda aplicar el parámetro de edificabilidad sobre la finca original y materializarlo en la parcela resultante, de no procederse a la cesión voluntaria, la condición de solar estará condicionada hasta que el Ayuntamiento adquiera la propiedad de los terrenos mediante expropiación, en este caso la edificabilidad se calculará sobre la finca resultante.

Será en los siguientes casos:

- ACU-1. Situada en la prolongación de la calle Cobo.
- ACU-2. Situada en el polígono industrial "El Alcornocal". El suelo sobre el que se desarrolla es titularidad municipal.

Mediante las **Unidades de Actuación**, delimitadas como territorios para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución del planeamiento y como ámbito de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo establecido en el artículo 105, apartado 1.c de la LESOTEX. Según lo establecido en el artículo 123 de la LESOTEX, las unidades de actuación podrán ser discontinuas.

Artículo 2.2.5. Proyecto de Urbanización O de Obras Ordinarias

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General Municipal, o el correspondiente Planeamiento de Desarrollo. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora, requerirá la elaboración, de un proyecto de urbanización.

Según el objeto y su finalidad concreta se distinguen las siguientes clases de Proyectos de Urbanización:

- Proyectos de Obras de Urbanización comprendidas en una Unidad de Actuación.
- Proyectos de Obras Públicas, que supongan ordenación detallada del suelo Urbano o la renovación, reparación de obras y servicios existentes en el municipio.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del suelo Urbano se constituirá por este una garantía mínima del 4%, calculado con arreglo al presupuesto de ejecución material del Proyecto de Urbanización cuando este haya sido aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación.

Artículo 2.2.6. Proyectos de Obras de Modificación o Rehabilitación

Todas estas obras se realizan sobre edificios ya construidos. Se distinguen, por su alcance, los siguientes grupos, aun cuando todas ellas se pueden producir de forma simultánea:

- **Obras de conservación:** son aquellas destinadas a cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación sin alterar los elementos estructurales o de diseño del edificio. Incluirá, entre otras análogas, el afianzamiento y cuidado de cornisas y voladizos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, pintura, reparación de cubiertas y saneamiento de conducciones.
- **Obras de consolidación o reparación:** son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución, conservando la composición exterior de la envolvente del edificio (fachada y cubiertas).
- **Obras de restauración:** son aquellas obras encaminadas a la conservación en grado máximo, en las que se pretende la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento, pudiendo incluir la reparación de los elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad del edificio o partes del mismo.

- **Obras de rehabilitación:** Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales o su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para ese uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.
- **Obras de acondicionamiento:** tienen por finalidad mejorar y adecuar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo sus características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y las normas zonales correspondientes.
- **Obras de reestructuración:** son las encaminadas a una renovación incluso de los elementos estructurales que impliquen variaciones del tipo de estructura, pudiendo incluir la demolición de los elementos estructurales o en grado máximo, el vaciado del edificio conservando las fachadas existentes al exterior, interior y patios y la línea y tipo de cubierta.
- **Obras exteriores:** son aquellas que sin estar incluidas en ninguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos.

Artículo 2.2.7. Proyectos de Demolición

Según impliquen o no la desaparición total de lo edificado, se dividen en:

- Demolición total: cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
- Demolición parcial: cuando solamente se elimine parte de una edificación.



CAPÍTULO 3.- INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Artículo 2.3.1. Alineación Oficial

La Alineación Oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a una escala mínima de 1:500, con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes. Acotando los anchos actuales de las calles y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta. Caso de encontrar la información aportada conforme con la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento. En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

Artículo 2.3.2. Obligación Genérica de Conservación

Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.

A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas.

En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.

La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

Artículo 2.3.3. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a. En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones no recepcionadas por el Ayuntamiento de Monesterio, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b. En construcciones:

Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

Condiciones de ornato: las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c. En instalaciones de otra índole, serán exigibles las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.

d. En solares:

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en estas Normas, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basura o desperdicios.

**Artículo 2.3.4. Deber de Rehabilitación**

El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del presente Plan General y a los edificios sometidos a un régimen de protección cautelar hasta tanto se desarrolle el correspondiente planeamiento especial de desarrollo que determine su catalogación o no.

El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiarán por los propietarios.

Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.

Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conlleve la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligado a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.

El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos integrarán también las de conservación, podrá dar lugar a la ejecución subsidiaria total o parcial de las obras o la imposición de multas coercitivas que correspondan. Pudiendo llegar a la expropiación forzosa del inmueble, en aquellos casos que resulte legítima esta medida de conformidad con la legislación urbanística y de protección del patrimonio histórico para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.

Artículo 2.3.5. Contenido Normal del Deber de Conservación

El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

El Ayuntamiento de Monesterio, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se



pretenda la restitución de su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará a la Administración para adoptar las medidas establecidas en la legislación urbanística.

El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrán exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación.

Artículo 2.3.6. Situación Legal de Ruina

Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

- Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
- Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el punto anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

Artículo 2.3.7. Procedimiento General para la Declaración de Ruina

La incoación de todo expediente de declaración de ruina sobre un bien catalogado, deberá notificarse a la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, que será la que aprecie la conveniencia de la demolición del inmueble, según el Art. 35 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así como el motivo o motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.



A la petición de Declaración de Ruina se acompañará:

- Certificado expedido por facultativo competente, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio, año de construcción del edificio, y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.
- Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptados en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.
- A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente. Este estudio deberá acreditar la tendencia constante y progresiva en el tiempo de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.

Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.

Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.

Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:

- Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.
- Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.

La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición o rehabilitación, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición o las obras de rehabilitación.

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

En los edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye que pueda acometerse la rehabilitación voluntaria del inmueble.

Artículo 2.3.8. Órdenes de Ejecución de Conservación y Mejora

El Ayuntamiento de Monesterio podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:

a. Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.



Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.



TÍTULO III.- ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES.

Sección primera.- Régimen urbanístico del suelo

Artículo 3.1.1. Clases de Suelo

La clasificación del suelo constituye la división básica en orden al régimen urbanístico y gestión del mismo. Consiste en la división del territorio municipal, en base a la situación física de cada suelo y a su relación respecto al desarrollo urbanístico previsto.

El presente Plan General Municipal clasifica el suelo del término municipal en **Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable**, según la delimitación definida en los planos de ordenación de este Plan General.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las normas articularles que les corresponda.

Artículo 3.1.2. Régimen de los usos

La calificación del suelo consiste en la asignación a las diversas áreas de los usos urbanísticos y de las intensidades de los mismos. Esta asignación tiene un carácter estructural.

Se entiende por **uso global** el uso genérico predominante asignado a una zona de ordenación urbanística, correspondiente a las actividades y sectores básicos:

1.- Uso Residencial (R).

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2.- Uso Terciario (T).

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros y otras, etc.

3.- Uso Industrial (I).



Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

4.- Uso Dotacional (D).

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social. Las infraestructuras de telecomunicaciones tienen la consideración de equipamiento de carácter básico según el artículo 49.2 de la Ley 11/2022 General de Telecomunicaciones.

El uso tendrá un carácter **pormenorizado o detallado**, el correspondiente a las diferentes tipologías en pueden desagregarse los usos globales para cada zona o parcela, del suelo urbano ordenado directamente por el Plan General.

Los instrumentos de ordenación subordinados asignarán pormenorizadamente los usos a las áreas de Suelo Urbanizable y a las de Suelo Urbano que no ordene directamente el Plan General Municipal. Los usos pormenorizados detallan el emplazamiento, condiciones y características de los usos globales.

En Suelo No Urbanizable, el Plan General Municipal regula las actividades y usos permitidos o autorizables a cada categoría de Suelo No Urbanizable, distinguiendo entre actividades y usos no constructivos y aquellos otros que conllevan acciones edificatorias.

La regulación de usos urbanos aparece regulada dentro del TÍTULO IV Ordenación Detallada, Capítulo 1 Condiciones Generales de los Usos de este Plan General, de los que las consideraciones relativas a Usos Globales, Usos Compatibles y prohibidos, forman parte de las determinaciones contenidas en la Ordenación Estructural, y los usos pormenorizados y principales formaran parte de la ordenación detallada:

Usos globales y usos pormenorizados:

Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser: Globales y Pormenorizados.

Uso Global es aquel que el Plan General Municipal asigna con carácter dominante a un sector de suelo, correspondiendo a sectores básicos.

Uso Pormenorizado es aquel que el Plan General Municipal asigna a un área o sector de Suelo, correspondiente a las distintas tipologías edificatorias en las que pueden desagregarse los usos globales.

A. Uso principal, usos compatibles y usos prohibidos:

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según esta normativa como: uso principal, uso complementario y uso prohibido.

Uso Principal: Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio, es decir, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.



Por tanto, se considera dominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

Uso Compatible; Es aquel que puede coexistir con el uso mayoritario sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios. Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso mayoritario.

Uso Prohibido; Es aquel que por su incompatibilidad por si mismo o en su relación con el uso mayoritario debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por su exclusión al quedar ausente en la relación de usos mayoritarios y compatibles.

La intensidad de cada uso es la cantidad del mismo admitida por el Plan y se expresa a través de parámetros reguladores de sus condiciones y características de implantación.

Artículo 3.1.3. Régimen de los sistemas generales y locales

Constituyen los Sistemas, los elementos cuya finalidad es asegurar el adecuado desarrollo y funcionamiento del fenómeno urbano.

Se establecen con independencia de la clasificación del suelo en que se implantan, y en función del ámbito de influencia que tengan se dividen en Sistemas Generales y Sistemas Locales:

Sistema General: Es la dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el Plan, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya finalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora. Tienen siempre condición de bien de dominio público.

Los terrenos integrantes de esta clasificación y que así figuren grafiados en los planos correspondientes a la Ordenación Estructural, pasarán a Dominio Público, su utilización será libre y no podrán ocuparse con instalaciones que suponga una limitación al uso público.

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con las condiciones, plazos y prioridades previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

En todo caso, la expropiación u ocupación directa de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución.

La ejecución de los sistemas generales comprenderá las obras de urbanización y edificación que sean adecuadas en cada caso.

La ejecución de las obras o instalaciones de los sistemas generales será acometida, en todo caso, de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

Por la Administración, de acuerdo con sus competencias y en los términos que se regula por la legislación de Régimen Local y Urbanística.



La actividad administrativa de ejecución podrá gestionarse de forma tanto directa, como indirecta mediante atribución a un particular en la condición de agente urbanizador.

Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General.

Podemos clasificar los sistemas generales según su uso en la siguiente distribución:

Sistema General de Comunicaciones Interurbanas:

Constituido por las vías de tráfico más intenso, y que sirven de interconexión de los núcleos urbanos. Está integrado por la red de carreteras: Nacional, Autonómica y Local.

Sistema General de Infraestructuras:

Constituido por los siguientes elementos:

- Captaciones, sondeos, depósitos de agua potable.
- Depuradoras y red general de abastecimiento de agua potable.
- Colectores generales y depuradoras de aguas residuales.
- Redes eléctricas de alta tensión y centros de transformación para suministro público.
- Infraestructuras de telecomunicaciones

Sistema General de Equipamiento comunitario:

Constituido por los terrenos edificios y elementos asignados a alguno de los siguientes usos dotacionales, y que así figuren expresamente recogidos en los correspondientes planos de Ordenación Estructural y siempre que sean todos ellos de titularidad y dominio público:

- Centros de enseñanza o investigación.
- Centros o instalaciones para la práctica deportiva.
- Centros sanitarios en todos sus grados
- Centros Asistenciales, no específicamente sanitarios.
- Centros culturales.
- Administrativo público.
- Mercado de abastos y centros de comercio básico.
- Servicios urbanos.
- Alojamiento de grupos sociales. Excluido el uso hotelero.
- Cementerio.
- Tanatorio.

Sistema General de Espacios Libres:

Constituido por los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Sistema Local: Dotación complementaria de los sistemas generales e integrante de la ordenación detallada. Tienen siempre la condición de bien de dominio público.

Las dotaciones locales son los terrenos destinados al sistema viario, de espacios libres, de equipamientos y de servicios que no tienen carácter de Sistema General.

Los terrenos destinados a dotaciones locales, se obtienen:

Cuando estén incluidas o adscritas a Sectores de Suelo Urbanizable o Unidades de Actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita a través de los procedimientos equidistributivos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa cuando se precise su adquisición anticipada.

En los restantes supuestos, mediante reparcelación voluntaria, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, así como por expropiación u ocupación directa.

Los terrenos destinados a dotaciones locales, pendientes de obtención, se obtendrán mediante la culminación de la gestión que en ellos se determina.

Artículo 3.1.4. Áreas de Reparto

Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable delimitadas de características homogéneas para la determinación de correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actuante.

Artículo 3.1.5. Aprovechamiento Urbanístico

Aprovechamiento objetivo o real es la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno apto para la edificación conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabiliza en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico.

Aprovechamiento subjetivo (o aprovechamiento susceptible de apropiación): la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los



deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento medio que, para cada caso, determina esta Ley. Está fijado en la actualidad en el 90% del objetivo.

Aprovechamiento medio es la edificabilidad unitaria (superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos o predominante) para todos los terrenos comprendidos en una misma del área de reparto o ámbito espacial de referencia. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto o ámbito espacial de referencia en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable, no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

Con carácter general, a los efectos del cálculo y fijación del Aprovechamiento Medio, así como para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contenga un instrumento de planeamiento (Plan Parcial, Plan Especial) o un proyecto de reparcelación, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización, cuya procedencia figura en la Memoria Justificativa integrante de este Plan General:

USO GLOBAL Y PORMENORIZADO PRINCIPAL	COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN
RESIDENCIAL (VIVIENDA COLECTIVA)	1,00
RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR)	1,10
RESIDENCIAL (V.P.O.)	0,80
INDUSTRIAL	0,90
TERCIARIO	1,00
DOTACIONAL PRIVADO	0,50

Artículo 3.1.6. Régimen del Subsuelo

El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, en las zonas donde pudieran surgir yacimientos arqueológicos en suelo urbano y urbanizable, el aprovechamiento subjetivo al subsuelo únicamente se genera cuando no existan afecciones derivadas de la protección del patrimonio arqueológico.

Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas particulares, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad.



En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO

Artículo 3.2.1. Definición de Suelo Urbano

Tienen la consideración de suelo urbano los terrenos que se encuentren en las siguientes circunstancias:

- Formar parte de un núcleo de población existente o ser integrables en él y estar ya urbanizados, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.
- Estar ya consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en la letra anterior.
- Forman parte asimismo del suelo urbano los terrenos que hayan sido urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Dentro del suelo urbano el Plan General distingue las siguientes categorías:

- Suelo Urbano Consolidado.
- Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 3.2.2. Suelo Urbano Consolidado.

Corresponden a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo del planeamiento o de gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, por encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

- Urbanizados de forma completa con todos los elementos precisos para merecer la atribución de suelo urbano y la condición de solar.
- Urbanizados con nivel suficiente para atribuirle la consideración de suelo urbano, a pesar de que carezcan de algunos de las condiciones complementarias para merecer la condición de solar siempre que éstas puedan realizarse mediante actuaciones edificatorias.

Las previsiones establecidas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre que:

- No haya apertura de nuevo viario público no previsto por el Plan General Municipal ni se modifique el ya existente.
- No haya aumento de edificabilidad.



- No haya merma de los espacios libres o dotacionales.
- No haya aumento en el número máximo de plantas asignado a cada parcela.
- No se introduzcan usos prohibidos o incompatibles.

Artículo 3.2.3. Suelo Urbano No Consolidado.

De acuerdo con la definición establecida en el artículo 9.2 de la LESOTEX. Incluyen suelos susceptibles de contener edificación, pero en los que la concesión de la licencia deberá estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o Gestión en relación a culminar algún proceso de equidistribución o reparcelación, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando resulten clasificados como Suelo Urbano por encontrarse integrados en un núcleo de población, y pese a contar con los servicios generales de urbanización, este Plan General establezca alguna de las siguientes decisiones:
 - Sean sometidos a operaciones de reforma interior o renovación urbana, incluidas las dirigidas exclusivamente al establecimiento de dotaciones de cesión obligatoria y gratuita, que deban ejecutarse mediante unidades de actuación urbanizadora.
 - Requieran la mejora o que se complete su urbanización o red dotacional, porque su nivel actual no alcanza los niveles adecuados, ya sea en proporción o calidad, a los usos urbanos e intensidades asignados por este Plan.
- Sean ámbitos en las que el Plan atribuya a los usos preexistentes un aprovechamiento o una edificabilidad superior, que por su incremento requiera la delimitación de una unidad de actuación continua o discontinua para la obtención de las dotacionales precisas para mantener la proporcionalidad de usos públicos y asegurar la distribución de beneficios y cargas.
- Cuando resulten clasificados como suelo urbano por el criterio de consolidación por la edificación, y pese a contar con capacidad para acceder a los servicios generales de infraestructuras, la urbanización existente no cuente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

El presente Plan General delimita los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado en los Plano de Ordenación Estructural, mediante el señalamiento del perímetro indicativo de Unidades de Actuación Urbanizadora, también se clasifican dentro de esta categoría los terrenos que este Plan General incluye dentro del ámbito de **Actuaciones Urbanizadoras**, tal como se explica en el articulado de estas normativa.

Las Unidades de Actuación Urbanizadora delimitadas por este Plan General en Suelo Urbano No Consolidado, responden a los siguientes objetivo y finalidades, en:



- Renovación de la urbanización para mejorar y renovar los usos existentes y obtención de dotaciones.
- Regularización de ámbitos con edificación consolidada que carecen de los elementos completos de urbanización y equipamiento.

Artículo 3.2.4. Régimen competencial en suelo urbano de Carreteras del Estado.

En los tramos urbanos de carreteras del estado corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre.

En las travesías de carreteras del Estado corresponden al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la propia carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a la zona de dominio público.

En todas las áreas de suelo urbanizable, una vez transformadas en suelo urbano por haber sido urbanizadas en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, estará prohibido realizar cualquier tipo de publicidad visible desde las calzadas de las carreteras del estado, en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma.



CAPÍTULO 3. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 3.3.1. Definición de Suelo Urbanizable

Constituye el Suelo Urbanizable los terrenos que, encontrándose en situación básica de suelo rústico, el Plan General adscribe, mediante su delimitación y oportuna clasificación, para poder ser objeto de actuación de transformación urbanizadora y edificatoria, en las condiciones y términos prescritos por la ley y determinados por este Plan.

Los terrenos de suelo urbanizable son delimitados en los planos en sectores, o sistemas generales pertenecientes a áreas de reparto del suelo urbanizable, y adscritos a aquellos para su oportuna gestión.

El presente Plan General contiene las determinaciones de ordenación estructural y las detalladas precisas y suficientes para garantizar la adecuada inserción de los sectores en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con razonabilidad y suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de quince años, mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales de Ordenación.

La clasificación de suelo urbanizable determina la vinculación de los terrenos al destino final previsto por el Plan, pero la legitimación de la transformación precisa para la actualización de dicho destino requiere la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, que delimite el ámbito específico o concreto de la actuación urbanizadora y establezca las condiciones para su realización.

Artículo 3.3.2. Determinaciones estructurales del P.G.M. para Suelo Urbanizable

Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones de ordenación estructural:

- La delimitación de los terrenos pertenecientes al suelo urbanizable, así como la delimitación de los sectores y la identificación de los Sistemas Generales que no estando incluidos en los sectores, se adscriban a la gestión de las áreas de reparto del Suelo Urbanizable.
- Las que identifican la Red Básica de Reserva Dotacional Pública en Suelo Urbanizable, constituida por el Sistema General de Espacios Libres, el Sistema General de Comunicaciones, el Sistema General de Equipamientos y las Redes de Infraestructuras Básicas.



- También se integran en la Red Básica, y con el carácter de determinación estructural, aquellos otros equipamientos y vías públicas identificados en el interior de los Sectores que, aun no teniendo el carácter de Sistemas Generales, por su dimensión o posición estratégica se entiendan vinculantes como elementos estructurantes del desarrollo urbanístico.
- Las relativas al establecimiento de los usos globales, densidades y edificabilidades bruta de cada Sector, y las que diferencian las zonas de ordenación territorial y urbanística en su interior.
- La delimitación de las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable así como la fijación del coeficiente de aprovechamiento medio de las mismas, incluyendo la determinación del aprovechamiento objetivo de cada sector a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Medio.
- La reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública establecidas para cada sector con uso residencial.
- Los objetivos y criterios de ordenación que deben guiar la formulación de los Planes Parciales de cada sector sin ordenación detallada completa, que pueden contener la identificación de sistemas locales estructurantes o vinculantes, la distribución genérica de la edificabilidad entre los diversos usos y tipologías dominantes y compatibles y la fijación de incompatibilidades de usos o tipologías.
- Los sectores de suelo urbanizable no incluirán dentro de su ámbito terreno de titularidad estatal perteneciente a la zona de dominio público de las carreteras. La franja de dominio público viario legalmente establecida quedará en todo caso excluida de los límites de los sectores de suelo urbanizable.
- En ningún caso, los terrenos de dominio público de vías pecuarias entrarán a formar parte de la agrupación de interés urbanístico

Artículo 3.3.3. Sectores de Suelo Urbanizable

Este Plan General clasifica como Suelo Urbanizable ocho sectores del territorio municipal, de los cuales se planifican siete de ellos a desarrollar mediante Planes Parciales, estableciendo al mismo tiempo la ordenación estructural y determinaciones vinculantes de los distintos ámbitos.

El Plan General Municipal clasifica como Suelo Urbanizable ocho áreas diferenciadas:

Suelo urbanizable		
	Superficie (m²)	Número aproximado viviendas



Residencial	Sector 1 – R	20.677	103
	Sector 2 - R	35.341	176
	Sector 3 – R	11.222	56
	Sector 4 - R	10.399	52
	Sector 5 – R	22.492	112
Total Suelo Urbanizable Residencial		100.131	499
Terciario	Sector 6-T	42.541	-----
Total Suelo Urbanizable Terciario		42.541	-----
Industrial	Sector 7– I	46.058	-----
	Sector 8– I	*Ámbito en suspenso por acuerdo de COUTEX 27/06/2023. Es de aplicación las NNSS aprobadas definitivamente el 29/05/1996 (DOE 01/08/1996)	
Total Suelo Urbanizable Industrial		46.058	-----
Total Suelo Urbanizable		188.730	499

La delimitación y situación geográfica de los ámbitos clasificados como suelo urbanizable figura en la documentación gráfica correspondiente.

Artículo 3.3.4. Áreas de Planeamiento Incorporado en Suelo Urbanizable

Se trata de ámbitos territoriales del Suelo Urbanizable en desarrollo, mediante “Plan Parcial”, en los que el presente Plan General Municipal asume genéricamente las determinaciones del instrumento que ha establecido su ordenación detallada con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de que, en su caso, pueda realizar alteraciones puntuales para mejorarla. Las Áreas de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Ordenación con las siglas API.

CAPÍTULO 4. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.4.1. Definición de Suelo No Urbanizable.

Constituyen el Suelo no Urbanizable:

- Los sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre; la Directiva 92/43/CEE, o Directiva Hábitats, respecto de la propuesta de Lugares de Interés Comunitario; la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, y sus posteriores modificaciones, en especial la Directiva 49/97/CEE, de la Comisión, de 29 de julio, conforme a la que se designan las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Red Natura 2000; la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura; la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, de aprobación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico; el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del mismo; la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, así como la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- Los que el Plan General considera necesario preservar por su valor natural, paisajístico, cultural o de entorno; por su valor estructural, por razón de la potencialidad de su aprovechamiento hidrológico, agrícola, ganadero, o forestal; o por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras y equipamientos, así como aquellos otros que se consideran inadecuados para el desarrollo urbano de acuerdo con el modelo establecido por el Plan General.

Los terrenos que constituyen el Suelo no Urbanizable aparecen grafiados en el plano de Clasificación del suelo.

Artículo 3.4.2. Clasificación del Suelo No Urbanizable.

Las Normas contenidas en este Capítulo serán de aplicación a los suelos clasificados por el Plan General como no urbanizables, y tienen el carácter de determinaciones de ordenación estructural.

Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente Plan General, se complementarán sus disposiciones con las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

El Plan General Municipal clasifica como Suelo No Urbanizable, aquellas áreas del territorio municipal de Monesterio que deban ser preservadas del desarrollo urbanístico, integrados por:

Aquellos terrenos que tengan la condición de bienes de dominio público natural o estén sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.

Aquellos terrenos cuyos valores ambiental, natural, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser protegidos del proceso urbanizador, potenciados y conservados.

Aquellos otros que este Plan General Municipal considere procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere el apartado anterior, por tener valor agrícola, forestal, ganadero o por contar con riquezas naturales.

Los terrenos que resulten objetiva y razonadamente inadecuados para ser urbanizados, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por este Plan General Municipal.

Artículo 3.4.3. Categorías en Suelo No Urbanizable.

El Plan General Municipal distingue dentro del Suelo No Urbanizable distingue dos categorías:

- **Suelo No Urbanizable Común (SNUC)**, que es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial que no es otro sino el agropecuario o forestal, resultando inadecuados para un desarrollo urbano racional y al tiempo, cumple una función equilibrante del sistema territorial.
- **Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP)**, en el que se incluyen los terrenos en los que se hacen presentes valores naturales o culturales, en la variedad específica de protección: natural, ambiental, cultural o estructural.

Artículo 3.4.4. Normativa concurrente

Es de aplicación al suelo no urbanizable, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes o embalsadas, etc.

La Calificación Urbanística que pueda ser exigida tiene el carácter de previa a la licencia municipal y no tendrá en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su existencia.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa sectorial específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre aguas, carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, minas, patrimonio histórico artístico y declaración de Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), medio ambiente, navegación aérea, etc.

**Artículo 3.4.5. Superposición de Protecciones**

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

Artículo 3.4.6. Infraestructuras Territoriales

En el Plano de Clasificación del Suelo, se definen las infraestructuras básicas del territorio que total o parcialmente, quedan ubicadas en el ámbito del Suelo No Urbanizable. Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en esta normativa para las instalaciones de utilidad pública.

Cuando la obra se promueva por un Órgano Administrativo o Entidad de Derecho Público, y el grado definición aportado por esta normativa permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite ordinario.

En el caso de redes de telecomunicaciones se estará a lo establecido en el artículo 49 en sus apartados 9, 10 y 11 de la Ley 11/2022 General de telecomunicaciones, el resto de la normativa sectorial en materia de telecomunicaciones y la disposición adicional octava de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre en relación a las excepciones establecidas para la tramitación de licencias y calificación urbanística.



Sección Primera. Régimen Jurídico del Suelo No Urbanizable

Artículo 3.4.7. Estudios de Impacto Ambiental

En la tramitación de la calificación urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesario estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable, de acuerdo con la legislación específica vigente en Extremadura en materia de Evaluación de Impacto Ambiental.

Asimismo, también será de aplicación la legislación básica estatal en relación con el procedimiento de evaluación de impacto ambiental:

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán verse por las alteraciones en el medio natural causados por una o varias de las siguientes cuestiones:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores, texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio natural.
- Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuando con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

Deberán someterse a los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental detallado o simplificado los proyectos, obras, actividades públicas o privadas detallados en la legislación específica aplicable en la Comunidad Autónoma de Extremadura, independientemente de la clasificación del suelo donde se ubiquen.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental podrá ajustarse al siguiente esquema básico orientativo:

- Descripción breve de la actividad.
- Examen de alternativas técnicamente viables y justificación de la solución adoptada.
- Breve descripción del medio físico y natural.
- Descripción de los efectos directos o indirectos que las acciones previstas en el Proyecto puedan causar en el ecosistema.



- Valoración de los efectos señalados en el apartado anterior.
- Descripción de medidas protectoras y correctoras para minimizar o evitar el impacto que pueda causar la actividad sobre el medio ecológico en que se va a desarrollar, incluyendo el presupuesto y período de ejecución para llevarlos a la práctica."
- A la vista de dicho Estudio de Impacto Ambiental, el órgano administrativo competente del Gobierno de Extremadura resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

Artículo 3.4.8. Segregaciones o Divisiones Rústicas

Se entiende por segregación a efectos de esta normativa, todo acto de división material de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

Se asumen como parcelas independientes a efectos de agregación y segregación las parcelas recogidas en la serie de planos de información **1.5 Estructura de la Propiedad (Catastral)** del Plan General Municipal.

La segregación en Suelo No Urbanizable evitará el fraccionamiento excesivo de los terrenos, así como la generación de riesgos de formación de Núcleos de Población.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable o Suelo Urbanizable no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Legislación Agraria.

No se podrá efectuar ninguna fragmentación o división material de una finca que amparándose en la unidad mínima de cultivo, sea ocupada por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o presenten indicios de pretender su conversión en parcelas urbanísticas encubiertas.

Según el Decreto 46/97, de 22 de abril de la Consejería de Agricultura y Comercio, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura Monesterio se integra en el Grupo 3º.-"Municipios con terrenos agrícolas donde predomina la dehesa, pastizal y terrenos improductivos.

Unidad Mínima de Cultivo que se fija:

SECANO	8,00 Has (80.000 m²)
REGADÍO	1,50Has (15.000 m²)
Unidad mínima de cultivo de vid y olivo	2 Has (20.000 m²)



No obstante, excepcionalmente se podrán segregar parcelas de superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando se pretenda instalar en la parcela segregada algún tipo de infraestructura básica o Sistema General.
- Las excepciones recogidas en el Art. 25 de la ley 19/95, de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

La Unidad Mínima de Cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible de ser edificada, que se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable del presente Plan General Municipal, con total independencia de que el suelo sea de secano o regadío.

La concurrencia de la legislación sectorial agraria sobre el suelo clasificado como No Urbanizable, en cuanto a la fijación eventual de unidades mínimas de cultivo, no vincula a la delimitación del derecho de propiedad para el ejercicio de las facultades de edificación que vienen reguladas por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas dictados por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

En conformidad con lo precedente, las unidades rústicas aptas para la edificación, así y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable, no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria, deberán ser respetadas como mínimas e indivisibles para los fines agrarios que les son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

No se podrá autorizar una segregación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultasen fuera de ordenación según las determinaciones de esta normativa.

No podrá autorizarse una segregación o división rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaran incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencias anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones basándose en las cuales fue autorizada anteriormente otra segregación o división.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, camino, carretera, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que previamente a la autorización se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

Sección Segunda. Régimen de Usos del Suelo No Urbanizable

Artículo 3.4.9. Clases de Usos

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

Usos característicos: Entendidos como usos propios de los suelos clasificados como No Urbanizables, entendidos como la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga la que se destinan todos los terrenos conforme a su naturaleza, sin perjuicio de las limitaciones que para cada uso concreto puedan establecerse en su regulación pormenorizada, así como de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, y de obtener, en su caso, las licencias o autorizaciones que para su desarrollo sean pertinentes.

Usos autorizables: Son aquellos que, previa calificación, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite su admisibilidad por las normas particulares de cada zona del suelo no urbanizable y su justificación y proporcionalidad específicamente en cada supuesto, al tiempo que se asegure la eliminación o reducción admisible del impacto producido.

Artículo 3.4.10. Usos Característicos

El presente Plan considera usos característicos del Suelo No Urbanizable de Monesterio los que engloben actividades ordinarias de producción agropecuaria, entendiendo por tales, las directamente relacionadas con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales. Se incluyen:

- La ganadería extensiva o intensiva con animales estabulados.
- La actividad de agricultura extensiva a la intemperie en secano o regadío.
- Las actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
- Los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero.
- Las actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
- Las actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales y a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.

Artículo 3.4.11. Usos Autorizables

Sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, son usos susceptibles de autorización en suelo no urbanizable, aquellos usos que siendo compatibles con el medio rural implican un aprovechamiento urbanístico del suelo consistente en la realización de actos de nueva edificación o implantación de instalaciones no desmontables, y que precisan de una calificación urbanística específica para legitimar su ejecución conforme al procedimiento y condiciones establecidos en la legislación urbanística y este Plan. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes usos susceptibles de implantación en el medio rural previa calificación urbanística:

1º. Los usos agropecuarios cuando precisen construcción de edificación o instalaciones no desmontables, tales como:

a. Actividades ganaderas en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.

En al caso de explotaciones ganaderas de alta producción como por ejemplo naves de cría de pollos, industrias lácteas o cebaderos industriales, se podrán asimilar, a efectos de parcela y edificación a una actividad industrial y se le aplicarán las condiciones establecidas para los centros de producción industrial, excepto por sus condicionantes higiénico-sanitario.

b. Los usos agropecuarios vinculados a la agricultura intensiva con invernaderos, explotaciones bajo plástico o viveros incluyendo sus edificaciones anexas. Así mismo los usos agropecuarios que precisan la implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.

En al caso de cultivos intensivos bajo construcción de alta producción, se podrán asimilar, a efectos de parcela y edificación a una actividad industrial y se le aplicarán las condiciones establecidas para los centros de producción industrial, excepto por sus condicionantes higiénico-sanitario.

c. Las actividades de defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, cuando requieran la implantación de torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológica y estaciones climatológicas y de aforos.

Las edificaciones e instalaciones permitidas para estos usos agropecuarios deberán ajustarse a las condiciones establecidas en la Sección 1ª del capítulo 5. La edificación de vivienda vinculada a la explotación deberá ajustarse a las disposiciones del artículo 3.5.22.

2º. Los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias extraídas. Se regulan en el artículo 3.5.11. de estas Normas

3º. Las actividades de depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre. Se regulan en el artículo 3.5.12. de estas Normas

4º. Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en suelo no urbanizable.

Son las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, autonómicos o locales. Se regulan en el artículo 3.5.20. de estas Normas.

5º. Los usos de equipamientos vinculados al medio natural, consistentes en actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento y recreo al aire libre, así como aquellos servicios de interés público de carácter asistencial con especiales requerimientos de ubicación o de carácter educativo o científico ligadas al medio natural.

Los equipamientos susceptibles de autorización así como las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso se describen en artículo 3.5.14. de estas Normas.

6º. Los usos de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural, que se definen en el artículo 3.5.15 de estas Normas y que se someten a las condiciones de implantación del artículo 3.5.16.

7º. Los usos de actividades industriales que deban implantarse en el medio rural. En este caso se encuentran las industrial que siendo conformes con el modelo territorial son incompatibles o de difícil implantación en el medio urbano. Las actividades industriales que deben implantarse en el medio rural se describen en el artículo 3.5.9 de estas Normas, disponiéndose en el artículo 3.5.10 las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso.

8º. Los usos de aprovechamiento para su comercialización y explotación de las energías renovables: solar, eólica o biomasa, de conformidad con la definición de las actividades incluidas en este uso en el artículo 3.5.17. de estas Normas y en las condiciones establecidas en el artículo 3.5.18 de estas Normas.

9º. Aquellos otros usos declarados de interés público o social que deban implantarse en suelo no urbanizable. Se regulan en los artículos 3.5.19 y 3.5.20. de estas Normas.

Para la implantación de los usos susceptibles de autorización, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

- La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.
- En su caso, la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental o de la figura que corresponda en virtud de la legislación ambiental en función de la actividad a realizar.
- El abono del canon, que en su caso, corresponda.

10º. Vivienda familiar aislada, en áreas territoriales donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Monesterio podrán denegar la autorización de implantación de dichos usos, o imponer condiciones especiales a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.



En aquellos casos que la calificación de los usos del suelo no urbanizable a que se refiere el presente artículo, implique autorización de usos privados desvinculados de la explotación primaria, deberá satisfacer las prestaciones patrimoniales que establecidas legalmente.

En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que le corresponden.

Artículo 3.4.12. Usos y Actividades Prohibidos en Suelo No Urbanizable

Quedan prohibidas las acciones u omisiones en el Suelo No Urbanizable, que impliquen:

- Incremento de erosión o pérdida de la calidad de los suelos
- Destrucción de las masas arbóreas.
- Destrucción o contaminación de las zonas húmedas y su entorno próximo, sin perjuicio de lo contemplado en la legislación de aguas.
- Vertido y abandono de residuos u otros desperdicios fuera de los lugares autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos.



CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.5.1. Edificaciones permitidas

En todo el Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada, no se podrán realizar otras construcciones o instalaciones que las vinculadas a las siguientes actividades:

- Las explotaciones agropecuarias.
- La conservación del medio natural.
- Las explotaciones extractivas y mineras a cielo abierto.
- La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.
- Vivienda familiar aislada, sin formar núcleo de población y sin que exista finalidad urbanizadora.

Prevía justificación de la necesidad de ser realizada en Suelo No Urbanizable, podrán edificarse instalaciones y edificaciones para los demás usos susceptibles de autorización en las condiciones establecidas para cada categoría de suelo.

Se permite, con carácter general, la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes. Si la edificación existente se encuentra en régimen de fuera de ordenación integral, dichas obras se limitarán a las de conservación cuando supongan una situación de riesgo inminente.

No podrán realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

Artículo 3.5.2. Determinaciones de Carácter General

Las construcciones deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen, se deberá procurar su armonización con el entorno. No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción deberá separarse de sus linderos, en la proporción indicada en la normativa específica.

Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

Los accesos, el saneamiento y los servicios de suministro y abastecimiento deberán quedar justificados, en la documentación de autorización. Así como la evacuación de residuos. Adecuándose en cada caso al uso de la edificación. El Ayuntamiento de Monesterio podrá solicitar al promotor la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación aportada se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los órganos competentes del Gobierno de Extremadura, dictar normas e imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores estéticos medioambientales

Dentro de la obligación de reforestación recogida en el artículo 27 de la LESOTEX; será conveniente la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones para atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que un análisis paisajístico y ecológico se aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Las viviendas y edificaciones deberán estar supeditadas al cumplimiento de las medidas de prevención contra incendios establecidas en:

- Medidas de autoprotección; ORDEN de 11 de octubre de 2016, se establecen la Medidas de Autoprotección o Autodefensa frente a incendios forestales, para lugares o construcciones vulnerables que no se encuentren incluidos en los Planes Periurbanos de Prevención, sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación.

En las zonas de mayor peligrosidad de incendios resultan como incompatibles las viviendas y edificaciones.

Las viviendas y edificaciones cercanas a superficies forestales deberán aportar Memorias técnicas de prevención: ORDEN de 24 de octubre de 2016, que establecen medidas preventivas muy específicas en orden de reducir el peligro de incendio, y los daños que del mismo puedan derivarse en ámbitos y situaciones especiales en agrupaciones de viviendas o infraestructuras de cierta entidad.

Artículo 3.5.3. Condiciones Estéticas

Toda edificación o instalación cuidará al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, tales como edificios de vivienda colectiva, naves o edificios que presenten paredes medianeras etc.

Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con el empleo en ellos de las formas y materiales que menos impacto produzcan, así como de los colores tradicionales de la zona y los que favorezcan en mayor medida su integración en el entorno.

Se prohíbe la utilización de los siguientes materiales y acabados:

- Bloques prefabricados sin revocar. Excepto aquellas calidades de bloques especialmente diseñadas para cara vista.
- Materiales brillantes o reflectantes para cualquier revestimiento exterior
- Ladrillos no aptos para cara vista, sin revocar.
- Fibrocemento en su color como material de cobertura o cerramiento.
- Chapas metálicas en su color.
- Revocos con mortero de cemento en su color, se deberán pintar en las tonalidades autorizadas.

Las tonalidades autorizadas en cubierta y paramentos serán las siguientes:

Cubierta: tonos rojizos y verdes oscuros en el caso de naves.

Paramentos: Blanco.

Artículo 3.5.4. Cerramientos y Vallados

Todos los cercados y vallados situados en terrenos rústicos, sean terrenos cinegéticos o no cinegéticos, cumplirán con lo dispuesto en el decreto 24/2010, de 26 de Febrero.

Solo será necesaria autorización ambiental expresa de la Consejería de Agricultura en los siguientes casos:

- Cerramientos cinegéticos.
- Instalación de alambre de espino en cerramientos no cinegéticos.
- Instalación de cerramiento en terrenos declarados espacios naturales protegidos.

Sección Primera. Regulación de la Edificación vinculada a Usos Agropecuarios

Artículo 3.5.5. Casetas de aperos y para instalaciones de riego

- Se separarán como mínimo cinco (5) metros de todos los linderos.
- Su superficie no superará los quince (15) metros cuadrados.
- Su altura máxima será de una planta no superará los cuatro metros y medio de altura total (4,5) metros.

- No se establece superficie mínima para la unidad rústica apta para este tipo de construcción.
- Al igual que cualquier otra construcción se deberá aportar proyecto o documento técnico suscrito por técnico competente en función de su complejidad constructiva, aún en el caso de tratarse de construcciones desmontables, móviles o prefabricadas.

Artículo 3.5.6. Establos, Granjas y Cebaderos

- El régimen de distancias mínimas será el establecido en el Decreto 81/2011 de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la comunidad autónoma de Extremadura.
- No obstante lo anterior, y atendiendo a las particularidades de la explotación, a la necesidad de aprovechar los recursos naturales y a las escasas repercusiones negativas sobre la población, mediante acuerdo motivado por el Ayuntamiento y previo expediente tramitado al efecto podrán establecerse determinados cebaderos con un máximo de 350 animales de cebo a una distancia menor a la anteriormente señalada.
- Unidad Rústica Apta para la Edificación será 3 ha.
- Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.
- Su superficie construida no superará el 20% del total de la superficie de la finca, hasta un límite de 5.000 m².
- Su altura máxima al alero o cornisa será de nueve metros y medio (9,5 m) I Planta.
- Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos. En todo caso, cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación. En especial las referidas a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de evacuación de cadáveres, vallado de explotaciones, accesos, etc.

Artículo 3.5.7. Otras instalaciones o edificaciones directamente vinculadas al Uso Agropecuario

Son edificaciones que bajo la tipología constructiva conocida como "nave" o cualquier otra, resultan necesarias para el desarrollo de las actividades del sector primario, tales como almacenes de productos y maquinaria para la explotación, así como instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de bienes producidos, siendo dedicados al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen, cumplirán las condiciones siguientes:



- Se separarán al menos cinco (5) metros de cualquier lindero.
- Su altura máxima no superará los siete metros y medio (7,5) y de una planta, salvo que justificadamente la actividad lo requiera.
- La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
- Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
- En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.
- Contando previamente con la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta, se podrán admitir edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen, siempre que se trate de explotaciones superiores a cien hectáreas y que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos, con una superficie máxima de la edificación de 500 metros cuadrados y una altura máxima de 5 metros (1 planta).
- La Unidad Rústica Apta para la Edificación se equipara con la Unidad Mínima de Cultivo.
- Los invernaderos de cerramientos totalmente transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela. Cuando concurren circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un estudio específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

Artículo 3.5.8. Edificaciones de Uso Residencial Familiar vinculadas a una Explotación Agropecuaria

Se admite la implantación en suelo no urbanizable y previo trámite de calificación urbanística, de edificaciones aisladas de uso residencial familiar, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria como ocupación principal.

Se incluyen también las edificaciones e instalaciones asociadas al uso doméstico que normalmente complementan el uso principal de estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, bodegas, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.



Condiciones para la implantación y las edificaciones:

- Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población.
- Se deberá aportar una justificación de su vinculación a la explotación agraria.
- Unidad rústica apta para la edificación: La superficie de la parcela vinculada coincidirá con la Unidad Mínima de Cultivo, con un mínimo de 1,5 Has. (15.000) en el caso de parcelas destinadas a cultivos de regadíos.
- Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
- Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
- Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos, cuyos costes deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares anexas a la vivienda: garaje, trastero, bodega etc.
- El 1% de la superficie de la parcelas, y con un máximo de:
 - 300 metros cuadrados en parcelas entre 2 y 5 has.
 - 500 metros cuadrados en parcela de más 5 e inferiores a 10 has.
 - 1000 metros cuadrados. Mayores de 10 has.
 - 2.500 metros cuadrados. En fincas superiores a 100 has.
 - Altura edificación: 2 plantas y 7,5 metros.
 - Separación mínima a linderos: 7 metros.
 - Separación mínima a viario público: 25 metros.

Las edificaciones de uso residencial cumplirán las siguientes condiciones estéticas:

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados por la arquitectura popular de la comarca.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, albero, colores arenosos etc., Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

El ladrillo a cara vista, en todas sus variedades y calidades, excepto en detalles ornamentales tales como cornisas, recercos, molduras, impostas etc.



Bloques de hormigón o Termoarcilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.

Aplacados cerámicos y vitrificados, excepto aquellos detalles ornamentales propios de la arquitectura popular de la zona.

Las cubiertas serán inclinadas o planas, pueden ser de composición libre, pero la altura total al punto más alto de la cumbre no debe sobrepasar los 10,5 m. de altura. La inclinación máxima de los faldones de las cubiertas inclinadas será de 30°.

La cobertura de los tejados se realizará con teja cerámica, bien de tipo árabe (con canal y cobija independientes) o teja mixta (con canal y cobija unidas) de color rojizo terroso.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales.



Sección Segunda. Regulación de la Edificación vinculada a Usos Productivos

Artículo 3.5.9. Condiciones de Implantación

Se admiten en suelo no urbanizable, en todas sus categorías, la implantación de usos industriales o ligados a la producción y transformación industrial, condicionándose su autorización a la declaración que resulte de la evaluación ambiental del correspondiente proyecto de instalación de las empresas, produciendo en sus propios términos, los efectos de la calificación urbanística prevista en el artículo 18 de la LESOTEX, acreditando por sí misma, en consecuencia, la idoneidad urbanística de los correspondientes terrenos para servir de soporte a la pertinente instalación.

A los efectos señalados en el apartado anterior, la autoridad competente para la realización de la evaluación ambiental recabará de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, o del Municipio en que vaya a procederse a la instalación, cuando este resulte competente, un informe urbanístico referido a la no prohibición de usos y a los condicionantes urbanísticos que la instalación deba cumplir en la concreta ubicación de que se trate. El informe deberá emitirse en el plazo de 15 días, entendiéndose favorable de no ser emitido en dicho plazo.

En este uso se incluyen las siguientes actividades industriales:

- Aquellas que siendo compatibles con el modelo territorial, resultan incompatibles con el medio urbano de Monesterio, por desarrollar una actividad considerada como molesta, peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse alejada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas.
- Las consideradas grandes industrias por demandar una gran superficie de suelo que tiene difícil o imposible implantación en el suelo urbano o urbanizable, incluyéndose en ésta categoría las que requieren una edificabilidad superior a 10.000 metros cuadrados o una ocupación de parcela mayor de 15.000 metros cuadrados para el desarrollo de la actividad.
- Se incluyen en este epígrafe las explotaciones ganaderas intensivas, cuando estas tengan características de producción industrial de carnes o productos derivados: leche, huevos, embutidos, chacinas etc. o que por su propia naturaleza requiera la presencia de animales estabulados. Asimismo se pueden asimilar los centros de producción hortofrutícola cuando los cultivos se produzcan bajo techado o invernadero y la plantación se realice sobre tierra natural o cultivos hidropónicos.

Artículo 3.5.10. Condiciones de la Edificación

- No podrán situarse en ningún caso a menos de 1.000 metros de cualquier núcleo de población.
- Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica.
- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación sectorial específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las presentes Normas Urbanísticas respecto a uso y edificación.
- Unidad rústica apta para la edificación: 1,5 hectáreas de parcela mínima vinculada.
- Se establece un edificabilidad máxima de 0,15 m²/ m², para cuyo cálculo computarán todas las superficies construidas dentro de la finca. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el veinte por ciento (20%).
- Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado y computará a los efectos de la obligación de reforestación establecida en la legislación urbanística.
- Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
- Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de cinco (5) metros.
- La altura de la edificación no podrá superar los diez (10) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior.
- Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 150 m², construidos.
- En el proyecto técnico deberá prever la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, que deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
- Se admite el uso residencial siempre que la vivienda esté vinculada a la instalación industrial, y esté justificada su instalación. La proporción máxima será de una vivienda por industria.

Artículo 3.5.11. Condiciones de las Explotaciones Extractivas

Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:



- Explotaciones mineras a cielo abierto: Se trata de movimientos de tierra tendentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo.
- Instalaciones anexas a la explotación: Comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
- Infraestructuras de servicios vinculadas a la explotación minera:
- Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

Condiciones para su Implantación

Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en las zonas de suelo no urbanizable cuya regulación pormenorizada así lo especifique y su implantación exigirá los procedimientos de prevención de impacto ambiental previstos por la legislación estatal o autonómica.

La zona de influencia de una actividad extractiva será de un círculo con centro en la actividad que cuenta con la autorización municipal y un radio de 1,5 kilómetros; no pudiendo instalarse otra en esta zona de influencia.

El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

- Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes, se establece la parcela mínima apta para la implantación de esta actividad en 15.000 mil metros cuadrados (1,5 has.).
- Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
- Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente.
- Compromiso que se asuma, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
- A la solicitud de toda actividad extractiva, se incorporará un estudio previo que garantice la inexistencia de cualquier tipo de patrimonio cultural que pudiera verse afectado por dicha actividad, con especial referencia al patrimonio arqueológico y paleontológico.

La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.



Habrà de preverse la conexi3n con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotaci3n y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerà una distancia mìnima de linderos de 25 metros, y se procederà al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.

Las actividades extractivas y mineras existentes a la entrada en vigor de este Plan en las zonas delimitadas como suelo no urbanizable protegido que cuenten con previa autorizaci3n para la extracci3n de la Administraci3n sectorial competente en materia de minas pero que carezcan de las preceptivas autorizaciones de las Administraciones competentes en materia de urbanismo y medio ambiente podràn de forma excepcional, ser admitidas previa formulaci3n de un Plan Especial de Restauraci3n y Reforestaci3n que establezca los objetivos para la recuperaci3n ambiental de la zona tales como medidas para evitar la erosi3n y correcci3n de impactos producidos por el ejercicio de la actividad, medidas tendentes a la restauraci3n, reposici3n, acondicionamiento y puesta en valor del suelo. El plazo màximo de la autorizaci3n serà en todo caso de 10 aõos.

Si las actividades extractivas y mineras existentes en estas categorìas de especial protecci3n cuentan con la autorizaci3n del organismo de minas y las demàs precisas de las Administraciones urbanìsticas y medioambientales podràn continuar su explotaci3n conforme al Proyecto y plazos autorizados.

Artículo 3.5.12. Condiciones de las Actividades de Dep3sito de Materiales y Residuos

Dentro de esta categorìas se prevèn específicamente las siguientes actividades:

- Las actividades de dep3sito de chatarra y desguace de vehìculos de motor o de electrodomésticos.
- El almacenamiento de maquinaria para obras civiles y de infraestructuras. Se incluye tambièn la actividad de almacenamiento de maquinaria con destino a labores agrìcolas como negocio independiente de la explotaci3n agraria.
- El estacionamiento provisional de vehìculos destinados al transporte de mercancìas.

No se incluyen las infraestructuras bàsicas de gesti3n de residuos (ecoparques, vertederos, escombreras etc.), que se encuadran en el uso de infraestructuras y servicios pùblicos.

Condiciones de Implantaci3n:

Actividades de dep3sito y desguace de maquinaria, vehìculos a motor y electrodomésticos:

- Unidad rùstica apta para la edificaci3n: 20.000 metros cuadrados (2 has.)
- Establecimiento de arbolado en su perìmetro y garantìa de condiciones de mimetizaci3n para disminuir el impacto paisajìstico.



- Ocupación máxima de la parcela del 70% con destino a la zona de depósito de vehículos y máquinas.
- Ocupación máxima de la parcela con edificaciones e instalaciones destinadas a la gestión y reciclaje: 20%.
- Mínima separación a linderos de 5 metros.
- Cumplimiento de normativa ambiental.

El estacionamiento provisional de vehículos destinados al transporte de mercancías:

- Unidad rústica apta para la edificación: Quince mil metros cuadrados (15.000 m²).
- Ocupación máxima de la parcela del 80% con destino a la zona de estacionamiento al aire libre de vehículos.
- Ocupación máxima de la parcela con edificaciones destinadas a la gestión y servicios complementarios para los usuarios: 15%.
- Justificación de inexistencia Zona Logística o Centro de Transportes en suelo urbanizado.
- Plazo máximo de autorización: 5 años sin perjuicio de su prórrogas sucesiva cada tres mientras permanezca la situación de inexistencia de dotación permanente para este fin.



Sección Tercera. Regulación de los Equipamientos vinculados al Medio Natural

Artículo 3.5.13. Definición

Se trata de equipamientos, públicos o privados, generalmente sin edificación significativa, ligados a actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento al aire libre y servicios de interés público de carácter asistencial o educativos ligados al medio natural.

Con carácter enunciativo y no limitativo, se prevén las siguientes actividades:

Actuaciones naturalistas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, pesquiles etc.

Actuaciones recreativas: Se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.

Equipamientos deportivos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de ejercicio físico o prácticas deportivas al aire libre, tales como centros ecuestres, campos de golf, parques acuáticos, etc

Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos: Instalaciones que alberguen fauna silvestre en régimen de semilibertad.

Usos de carácter científico, docente y cultural: tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

Centros asistenciales especiales: instalaciones vinculadas con terapias ocupacionales o de reinserción social, que se valgan del medio rural, como parte fundamental de su tratamiento.

Centros de investigación de técnicas de explotación agropecuaria: Se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan actividades de investigación que tiene que ver con técnicas de cultivo, introducción de especies, tratamientos veterinarios, fitosanitarios etc.

Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural: clínicas y sanatorios, etc.

Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia.



Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: campamentos militares, campos de tiro, centros de instrucción, acuartelamientos, etc.

Artículo 3.5.14. Condiciones de Implantación y Edificación

Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrán situarse a menos de 500 metros del Suelo Urbano y Urbanizable.
- **Unidad rústica apta para la edificación:** Al menos deberá contar con una superficie mínima de dos hectáreas y media (2,5 has). Justificadamente para actuaciones de carácter público se podrán autorizar superficies menores.
- Con carácter general, sólo ser ocupada por edificaciones el quince por ciento de la misma. En caso de que el uso al que se destina la edificación sea de equipamiento público, justificadamente, podrá autorizarse una ocupación mayor.
- Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
- Resolverán el aparcamiento dentro de la propia parcela, previendo un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos.

Las edificaciones vinculadas a estas actividades cumplirán las siguientes condiciones:

- Se separarán al menos cinco metros de cualquier lindero.
- La altura total no podrá superar los diez metros y tres plantas, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
- Se admiten otros usos como el residencial o terciario siempre que esté vinculada al equipamiento.
- El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

Sección Cuarta. Regulación de las Actividades Terciarias: Ocio y Turismo

**Artículo 3.5.15. Definición**

Se admiten en suelo no urbanizable, en todas sus categorías, la implantación de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural, condicionándose su autorización a la declaración que resulte de la evaluación ambiental del correspondiente proyecto de instalación de la actividad, produciendo en sus propios términos, los efectos de la calificación urbanística prevista en el artículo 18 de la LESOTEX, acreditando por sí misma, en consecuencia, la idoneidad urbanística de los correspondientes terrenos para servir de soporte a la pertinente instalación.

A los efectos señalados en el apartado anterior, la autoridad competente para la realización de la evaluación ambiental recabará de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, o del Municipio en que vaya a procederse a la instalación, cuando este resulte competente, un informe urbanístico referido a la no prohibición de usos y a los condicionantes urbanísticos que la instalación deba cumplir en la concreta ubicación de que se trate. El informe deberá emitirse en el plazo de 15 días, entendiéndose favorable de no ser emitido en dicho plazo.

Se incluyen aquí las instalaciones permanentes de servicios terciarios destinadas a la restauración y al ocio de la población, tales como restaurantes o merenderos. Pueden incluir pistas de baile, terrazas, zonas de juegos y otros establecimientos de ocio al aire libre o bajo techo.

También se incluyen los establecimientos hoteleros rurales cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza y los campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.

Artículo 3.5.16. Condiciones de la Edificación

Deberán cumplir la normativa sectorial que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

Unidad rústica apta para la edificación: Quince mil metros cuadrados de parcela mínima vinculada excepto para Campamentos Turísticos o Campings en los que la parcela será de 2,5 hectáreas.

Sólo podrá ser ocupada por edificaciones permanentes el diez por ciento de la misma.

Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado y computará a los efectos de la obligación de reforestación establecida en la legislación urbanística.

Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de 4 metros.
- La altura de edificación no podrá superar las dos plantas, 7,5 m aunque justificadamente por necesidades de la instalación se podrían autorizar alturas mayores.



- Dispondrán de una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 50 m² construidos.

En las características tanto de su implantación como de la instalación propiamente dicha, los campamentos de turismo se sujetarán a las condiciones indicadas por el Decreto 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Se admite el uso de vivienda para el personal y guarda de la instalación turística y siempre que esté vinculada a la actividad.

El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.



Sección Quinta. Regulación de las Instalaciones de Generación de Electricidad a partir de Energías Renovables: Solar, Eólica o Biomasa

Artículo 3.5.17. Definición

Son aquellas instalaciones de generación industrial de electricidad a partir de energías renovables, cualquiera que sea su naturaleza, y las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico.

Artículo 3.5.18. Condiciones de Implantación

Se admiten en suelo no urbanizable, en todas sus categorías, la implantación de usos ligados a la producción de electricidad a partir de energías renovables cualquiera que sea su naturaleza: eólica, solar, biomasa etc., condicionándose su autorización a la declaración que resulte de la evaluación ambiental del correspondiente proyecto de instalación de las empresas, produciendo en sus propios términos, los efectos de la calificación urbanística prevista en el artículo 18 de la LESOTEX, acreditando por sí misma, en consecuencia, la idoneidad urbanística de los correspondientes terrenos para servir de soporte a la pertinente instalación.

A los efectos señalados en el apartado anterior, la autoridad competente para la realización de la evaluación ambiental recabará de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, o del Municipio en que vaya a procederse a la instalación, cuando este resulte competente, un informe urbanístico referido a la no prohibición de usos y a los condicionantes urbanísticos que la instalación deba cumplir en la concreta ubicación de que se trate. El informe deberá emitirse en el plazo de 15 días, entendiéndose favorable de no ser emitido en dicho plazo.

No podrá implantarse a menos de quinientos metros de zonas urbanas o urbanizables.

Su implantación exigirá los procedimientos de prevención de impacto ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica.

Unidad rústica apta para la implantación: dos hectáreas de parcela mínima vinculada.



Sección Sexta. Condiciones de implantación de otros usos declarados de Utilidad Pública o Interés Social que deban ubicarse en suelo no urbanizable

Artículo 3.5.19. Definición

Podrán autorizarse en el Suelo No urbanizable, cualquier otra actividad o uso no definido en las secciones anteriores de este Capítulo que pueda ser objeto de calificación por la Administración por ser de utilidad pública o interés social y que deba ubicarse en Suelo No Urbanizable.

Se incluyen en este supuesto:

- Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria tenga carácter supralocal.
- Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Regional que, manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con los valores de la legislación sectorial.
- Los usos de interés público o social que el Ayuntamiento declare de urgente implantación en suelo no urbanizable por ausencia de terrenos aptos para ellos en suelo urbano o urbanizable, se deberá contar con informe expreso de los servicios municipales de la necesidad urgente de implantación del uso o actividad en el Suelo No Urbanizable.

Artículo 3.5.20. Condiciones de Implantación y Edificación

- Se deberán cumplir las condiciones establecidas en el planeamiento territorial o en el Proyecto de Interés Regional, si les fuera de aplicación.
- Parcela mínima vinculada: Quince mil metros cuadrados (1,5 Has).
- Sólo podrá ser ocupada por edificaciones el veinte por ciento (20%) de la parcela vinculada.
- Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinamiento.

Las edificaciones vinculadas a estas actividades cumplirán las siguientes condiciones:

- Se separarán al menos cinco metros de cualquier lindero.
- La altura no podrá superar las dos plantas y los nueve metros y medio, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.



- El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser asumido por la propia actividad.



Sección Séptima. Regulación de las Viviendas Familiares

Artículo 3.5.21. Definición

Se trata de construcciones destinadas a albergar personas de manera temporal o permanente dentro del entorno rural, en tanto que se trata deberán cumplir el contenido del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura

Excepcionalmente este planeamiento podrá autorizar la implantación, consolidación o regularización de construcciones destinadas a vivienda familiar, sin estar vinculada a alguno de los usos característicos atribuidos por el plan y la legislación vigente al suelo no urbanizable. De acuerdo con lo establecido en los artículos 23 y 24 de la LESOTEX, su implantación se reducirá a zonas del suelo no urbanizable autorizadas en este Plan General, y siempre que quede asegurado que no existe la posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 3.5.22. Condiciones de Implantación y Edificación

Se admite la implantación en suelo no urbanizable y previa calificación urbanística, de edificio residencial aislado de carácter familiar, en aquellas áreas del territorio municipal de Monesterio, clasificadas como Suelo No urbanizable Común o dentro del Suelo No Urbanizable Protegido con Protección Estructural, la categoría de SNUP-AG.- Agrícola Ganadero. Se incluyen también las instalaciones mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, bodegas, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

Condiciones para la implantación y las edificaciones:

- Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población, ni se pueda entender que se trata de una parcelación urbanística.
- Unidad rústica apta para la edificación: 1,5 has (15.000 m²).
- Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
- Mantenimiento de suelo sin construir con plantación de arbolado, preferentemente con variedades autóctonas.
- Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos, cuyos costes deberá ser garantizado y asumido por el propietario

Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares: El 2% de la superficie de la parcela.
- Altura máxima: 2 plantas y 7,5 metros.
- Separación mínima a linderos: 15 metros.
- Separación mínima a viario público: 25 metros.
- Separación mínima a edificaciones de uso residencial en otras parcelas: 150 metros

Las edificaciones de uso residencial cumplirán las siguientes condiciones estéticas:

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados por la arquitectura popular de la comarca.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos etc., Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

El ladrillo a cara vista, en todas sus variedades y calidades, excepto en detalles ornamentales tales como cornisas, recercos, molduras, impostas etc.

Bloques de hormigón o Termoarquilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.

Aplacados cerámicos y vitrificados, excepto aquellos detalles ornamentales propios de la arquitectura popular de la zona.

Las cubiertas serán inclinadas o planas, pueden ser de composición libre, pero la altura total al punto más alto de la cumbre no debe sobrepasar los 10,5 m. de altura. La inclinación máxima de los faldones de las cubiertas inclinadas será de 30°.

La cobertura de los tejados se realizará con teja cerámica, bien de tipo árabe (con canal y cobija independientes) o teja mixta (con canal y cobija unidas) de color rojizo terroso.



CAPÍTULO 6. REGULACIÓN POR CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Sección Primera. Suelo No Urbanizable Común

Artículo 3.6.1. Definición

Se integran en esta categoría las áreas en proximidad con las zonas de expansión urbanística, y en general aquellos suelos que han perdido su valor agrícola y ganadero por la transformación urbanística, etc., son en general, zonas sometidas a gran presión antrópica.

Este planeamiento considera los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Común, como inadecuados e innecesarios para el desarrollo urbanístico de Monesterio, por no responder al modelo de desarrollo territorial previsto por este Plan General Municipal al contar con la previsión de suelo transformable preciso para las necesidades del próximo quinquenio.

Artículo 3.6.2. Áreas consideradas

Las áreas consideradas aparecen reflejadas en los correspondientes planos de Clasificación del Suelo del término municipal a escala 1/25.000.

El Suelo No Urbanizable Común comprende aquellos terrenos no urbanizables que no gozan de valores agrícolas, paisajísticos o ecológicos que requieran una protección especial y se consideran inadecuados para el crecimiento urbano del municipio. También se clasifica con esta categoría, el suelo en contacto inmediato con la delimitación del Suelo Urbano y por tanto candidatos a experimentar procesos de transformación urbanística, suelos que han perdido todo valor agrícola y ganadero, sin embargo no es previsible su desarrollo urbanístico a corto plazo, pero sí su ordenación urbana en un futuro.

El Suelo No Urbanizable Común, se podría incorporar al proceso urbanístico mediante los procedimientos de innovación establecidos en la legislación y aprobación de Programa de Ejecución para acometer actuaciones públicas dirigidas, fundamentalmente, a satisfacer las necesidades de suelo productivo y otros usos de interés para el municipio no previstos. De igual modo, el Suelo No Urbanizable Común es ámbito idóneo para la implantación de aquellos Proyectos de Interés Regional que resulten conformes con el modelo urbano territorial de este Plan.

La incorporación al proceso de transformación urbanística del suelo no urbanizable común, no supone causa de revisión del presente Plan General.

**Artículo 3.6.3. Regulación de Uso y Edificación en Suelo No Urbanizable Común**

Se permiten todos los usos y actividades contemplados en este Plan General para el Suelo No Urbanizable.

Serán usos prohibidos, todos los demás, y en particular:

- Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.
- Cualquier construcción o instalación que no está vinculada a alguno de los usos permitidos.



Sección Segunda. Suelo No Urbanizable Protegido

Artículo 3.6.4. Definición

Entendemos como Suelo No Urbanizable Protegido, aquellos terrenos sometidos a algún tipo de protección o afección.

Artículo 3.6.5. Áreas Consideradas

Las áreas consideradas aparecen reflejadas en los correspondientes planos de clasificación del suelo del término municipal a escala 1/25.000.

Estableciéndose cinco categorías de Suelo No Urbanizable Protegido:

- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE PROTECCIÓN NATURAL
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS



Sección Tercera. Suelo No Urbanizable Protegido de Protección Natural

Artículo 3.6.6. Definición

El criterio imperante para esta categoría radica en la protección de los recursos ecológicos. Estos en su conjunto, constituyen valores patrimoniales fundamentales del medio físico, ya sean por su caracterización e implantación o por la facilidad de alteración de los ecosistemas que lo configuran. Se engloban dentro de esta categoría y nivel de protección aquellos terrenos que la Ley 8/98 de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura, describe en sus arts. 15 y siguientes como Espacios Naturales Protegidos, estén o no declarados como tales en el momento de aprobación de este Plan General Municipal.

Una vez consultado el documento "Red Natura 2000" de la Consejería de Desarrollo Rural del Gobierno de Extremadura, en el municipio de Monesterio no existe ningún tipo de espacio protegido, es decir, ningún espacio L.I.C. o Z.E.P.A. Tampoco existen humedales, ni lugares naturales para su consideración como espacio protegido en el municipio. Si que aparecen dentro de la Red Natura, distintos hábitats a los que este planeamiento aplica los máximos criterios de protección en función de sus valores medioambientales y de acuerdo con lo especificado en la Memoria Informativa, integrante en este Plan General, son los siguientes:

- Retamares y matorrales de genisteas
- Zonas subastépicas e gramíneas anuales
- Dehesas de *Quercus suber* y/o *Quercus ilex*
- Galerías ribereñas termomediterráneas

Las áreas objeto de este tipo de protección en el término municipal de Monesterio son los HABITAT delimitados dentro de la RED NATURA 2000 y las Sierras de Tentudía y de Aguafría, pendientes de su declaración como Espacios de Reserva Natural a través de un Plan de Ordenación de Recursos Naturales en tramitación, desde hace años.

Artículo 3.6.7. Categorías

Sólo aparece una subcategoría dentro del criterio de Protección Natural.

- SNUP- N. Suelo No Urbanizable de Protección Hábitat y Sierras de Tentudía y Agua fría. Se incluyen dentro de esta categoría de suelo no urbanizable de protección natural todas aquellas zonas inventariadas como Hábitat Natural de interés comunitario, protegidos en

base a la directiva 92/43/CEE, así como otros territorios pendientes de declaración como Espacios de Reserva Natural.

Artículo 3.6.8. Regulación de Uso y Edificación

3.6.8.1 Condiciones Generales:

Los terrenos perteneciente al monte de utilidad pública nº 47 denominado "La Matrera" incluidos en esta categoría cumplirán con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y el artículo 231 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura.

Todas las actividades permitidas deberán ser compatibles con la conservación de los valores naturales existentes (espacios, hábitats y especies protegidas), no suponiendo su alteración, degradación o deterioro de los mismos

Los usos y actuaciones deberán ser compatibles igualmente con los planes de recuperación y conservación del hábitat y/o de las especies presentes.

Cualquier plan, programa, proyecto, obra y actividad que genere impactos en el medio ambiente y se contemple en algunos de los diferentes anexos de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, quedará sometido que en esta se defina, debiendo contar con el preceptivo Informe de Impacto Ambiental, Declaración de Impacto Ambiental o autorización correspondiente.

Precisarán de Informe de no afección a los valores ambientales presentes en el ámbito de actuación del plan e incluidos en las Directivas 92/43/CE y Directiva 2009/147/CE todas aquellas actividades, actuaciones y proyectos situados en zonas incluidas en la Red Natura 2000 (o que estando fuera pueda provocar afección sobre éstas o sobre los valores por las que fueron declaradas). El promotor del proyecto/actuación deberá remitir copia del proyecto de la actividad para que la Dirección General de Medio Ambiente emita el correspondiente Informe de Afección. La regulación específica de la figura del Informe de Afección se define en el Capítulo II del decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, donde se establece, entre otras, el procedimiento de solicitud del mismo o los planes, programas y proyectos que están sometidos a aquel.

Cualquier actividad que se proponga en las zonas ambientalmente destacadas: Zona Sur y Oeste del término municipal, en la estribación de Sierra Morena, hábitats catalogados e inventariados, (directiva 92/43/CE), actividades dentro de la Red Natura 2000, deben contar con un informe de afección favorable por parte del servicio de conservación de la naturaleza y áreas protegidas, según se establece en el Artículo 56 Quarter de la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, por la que se modifica la Ley 8/1998, de 26 de junio, de conservación de la naturaleza y espacios naturales de Extremadura

3.6.8.2 Regulación de usos y edificación:

Se admiten todos los usos característicos, así como, previa calificación, las edificaciones a ellos asociados y en las condiciones de implantación y edificaciones contempladas en este artículo. Así



mismo, son autorizables, previa calificación, los usos contemplados en el artículo 3.4.11., y edificaciones a ellos asociados, salvo los de:

- Edificios de uso residencial de nueva planta no vinculados a usos autorizados, tal como se regula en la sección séptima del capítulo 5 de esta normativa.
- Los vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, plantas de almacenamientos y desguaces de vehículos, plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de restos de obra

Podrán autorizarse la apertura de nuevas pistas y caminos así como las acciones sobre la vegetación excepto la tala de arbolado existente.

Se permiten todas las actividades necesarias para devolver los terrenos a su estado inicial, bien para uso agrícola u otro acondicionamiento del medio natural. No se recuperaran con rellenos que al degradarse o descomponerse produzcan contaminación.

Se permiten las actividades no constructivas que no impliquen movimientos de tierras, excepto las actividades extractiva (minas, canteras y graveras). Una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, esta obligatoriedad se podrá extender a las explotaciones ya clausuradas, sin que se haya efectuado labores de restauración o reposición del terreno.

Se permitirán las construcciones de nueva planta, que se consideren imprescindibles para complementar una explotación agrícola o ganadera, así como las obras tendentes a mejorar las infraestructuras sociales básicas para sus habitantes o la oferta turística y las que se apliquen con fines de ocio, deporte o educación ambiental.

Se permitirán obras de reparación, restauración y conservación de edificios ya existentes y su uso como vivienda familiar, siempre que no se encuentren en situación de fuera de ordenación. Así como la rehabilitación o readaptación para uso residencial de inmuebles ligados a instalaciones agropecuarias o recursos hidráulicos, sin que esto signifique el aumento del volumen edificado y el cambio sustancial del carácter de la edificación antigua, cuya existencia habrá que documentar.

Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante la siembra pautada de arboleda.

Los parques se diseñarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de forma que secundariamente intervengan los elementos acondicionados con urbanización o instalaciones.

Sección Cuarta. Suelo No Urbanizable Protegido de Protección Ambiental

**Artículo 3.6.9. Definición**

Se clasifican bajo este epígrafe los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su legislación reguladora sectorial.

Artículo 3.6.10. Categorías

Dentro del término municipal de Monesterio, se incluye:

- SNUP- Cauces

Artículo 3.6.11. Regulación del SNU-Cauces

Integrado por aquellos terrenos que las distintas legislaciones sectoriales fundamentalmente la Ley de Aguas (Ley 29/85), adscriben a titularidad pública tales como riberas, márgenes de cauces y zonas húmedas, etc.

En esta categoría entran los principales cauces fluviales de Monesterio, como se comenta en la memoria informativa, la red hidrográfica del término de Monesterio queda distribuida en dos grandes cuencas: la cuenca del Guadiana y la cuenca del Guadalquivir.

La cuenca del Guadiana se expande por el Noroeste dentro del territorio haciendo un recorrido de Sur a Norte a través de su colector principal el río Bodión. El eje de este río principal constituye el límite físico del municipio por su margen Noroeste. El río Bodión nace en la Sierra de Agua Fría a 867m de altitud y dentro del municipio su afluente más significativo es el arroyo Bodión. En general, el río recorre el municipio encajonado entre cerros hasta a unirse al río Ardila más al Noroeste que juntos recorren las localidades del extremo Suroeste de la provincia hasta desembocar en el Guadiana.

La cuenca hidrográfica del Guadalquivir es más extensa y ocupa toda la superficie restante que no ocupa la cuenca del Guadiana en el término. La red fluvial que compone esta gran cuenca nace principalmente entre las sierras de Aguafría y de Machado extendiéndose de Oeste a Sureste y teniendo como ríos principales el Viar y el Vendoval. La red fluvial discurre en dirección Noroeste-Sureste encajonada entre los relieves de serranía al Oeste. El río Viar cuyo nacimiento tiene lugar en el puerto Cañada dentro de la Sierra de Tentudía, discurre por las vertientes en dirección Norte para luego dirigirse al Este y atravesar nuevamente el municipio recibiendo las aguas por su margen derecho de su principal tributario el río Vendoval. Algunos de sus afluentes son: el arroyo de Los Almendros, de La Zarza y El Rosalito. La longitud total del río es de 124Km, atraviesa todas las estribaciones de Sierra Morena (el Parque Natural de la sierra Norte Sevillana) para desembocar en el Guadalquivir.

El eje del río Vendoval constituye parte del límite del Término Municipal por su extremo Norte y discurre en dirección Este hasta unirse al río Viar antes de llegar al embalse del Pintado. Algunos de sus afluentes son: el arroyo del Peral, la rivera de Santa María, el arroyo Nava. Además de estos cursos fluviales encontramos otros de menor entidad son los arroyos y riveras de los cuales destacamos el arroyo Culebrín y la rivera de Cala. El arroyo Culebrín de gran longitud recorre gran parte del Término,

con una red muy ramificada, sus aguas son remansadas al llegar a los Llanos del Corcho formando el embalse del Culebrín. La riera de Cala lleva un caudal considerable al ser la receptora de las aguas de los numerosos arroyos que nacen en el cerro del Castillo a 1.079 m de altitud.

Además el municipio cuenta con tres embalses: el de Tentudía, el del Culebrín y el del Pintado. El primero de ellos situado al Oeste es alimentado por las aguas del río Bodión y pertenece a la cuenca hidrográfica del Guadiana. El segundo de ellos situado al Sur es alimentado por el arroyo Culebrín y también pertenece a la confederación Hidrográfica del Guadiana, el tercero de ellos situado al Sureste es alimentado por el río Viar y pertenece a la cuenca hidrográfica del Guadalquivir.

Los objetivos que se plantea el Plan General son la recuperación de los cursos fluviales tanto en cuanto a la calidad de sus aguas como de la vegetación y fauna que sustenta, recuperando su elevado interés paisajístico y ambiental, y evitando los riesgos de erosión y de pérdida de biodiversidad.

Con independencia de la clasificación específica que les asigna el Plan entre los Suelos No Urbanizables Protegidos y de las restantes limitaciones que se establezcan en los instrumentos vigentes de ordenación urbanística y protección del medio ambiente, en la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de las respectivas cuencas hidrográficas, autorizar con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, las construcciones, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, o en la normativa que lo complemente o sustituya.

De acuerdo con dicho reglamento, la **zona de servidumbre** para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, para el salvamento de personas y bienes, y para el ejercicio de la pesca fluvial, así como permitir el varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca que sólo la otorgará en casos muy justificados, y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas.

Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.

En la **zona de policía**, de acuerdo con la norma sectorial citada quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Las extracciones de áridos.
- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.



- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.

La autorización de las respectivas Confederaciones Hidrográficas, no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de la legislación sectorial que la vinculen.

El petitionerio de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

Sección Quinta. Suelo No Urbanizable Protegido de Protección Cultural

Artículo 3.6.12. Definición

Se clasifican bajo este epígrafe el entorno, suelo y subsuelo de aquellas zonas donde se ha documentado la existencia de restos arqueológicos. Para lo cual se establece un perímetro de protección y limitación de actividades, constituido por un círculo de 200 m de radio en torno al yacimiento. Su régimen jurídico lo establece la Ley 2/1999 de patrimonio histórico y cultural de Extremadura.

Dentro del término municipal de Monesterio, se incluye, una sola categoría:

- **SNUP-YA-** (yacimientos arqueológicos)

Las zonas arqueológicas se señalan en el Plano de Clasificación del Suelo en el Término Municipal.

Artículo 3.6.13. Regulación del SNUP-YA

Se clasifican bajo este epígrafe el entorno, suelo y subsuelo de aquellas zonas donde se ha documentado la existencia de restos arqueológicos.

Las zona de protección, y en general, todas las cuestiones relacionadas con el patrimonio arqueológico del municipio se regirán por lo dispuesto en los Títulos II y III de la Ley 2/1999 de patrimonio histórico y cultural de Extremadura, que será de aplicación a las áreas definidas gráficamente en los correspondientes planos de ordenación y a los hallazgos casuales.

3.6.13.1. Protección de patrimonio arqueológico con carácter genérico. (Patrimonio Arqueológico subyacente no detectado)

Los hallazgos de restos con valor arqueológicos realizados por azar deberán ser comunicados a la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente, el ayuntamiento que tenga noticias de tales hallazgos informará a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

En cuanto al patrimonio arqueológico no detectado, se tendrá en cuenta lo siguiente: En el caso de que durante los movimientos de tierra o cualesquiera otras obras a realizar se detectara la presencia de restos arqueológicos, deberán ser paralizados inmediatamente los trabajos, poniendo en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio los hechos en los términos fijados por el artículo 54 de la Ley 2/199 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

3.6.13.2. Protección de patrimonio arqueológico en suelo urbano o urbanizable (Zona de Cautela Arqueológica)

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en los yacimientos arqueológicos catalogados en este Plan General, en suelo urbano, urbanizable y sus perímetros de protección de 200 m, deberán ir precedida de una evaluación arqueológica consistente en una prospección arqueológica y sondeos mecánicos o manuales, que determinen o descarten la existencia y extensión de los arqueológicos. Dichos trabajos serán dirigidos por personal cualificado previa presentación de proyecto y autorización administrativa correspondiente. Del informe emitido a raíz de esta actuación la Dirección General de Patrimonio Cultural determinará las medidas correctoras pertinentes que, de manera preferente, establecerán la conservación de los restos como criterio básico.

3.6.13.3. Protección de patrimonio arqueológico en suelo no urbanizable.

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

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

En suelo no urbanizable catalogado en este Plan General como yacimiento arqueológico se establece un perímetro de protección de 200 metros alrededor del elemento o de la zona catalogada. En dicho espacio, cualquier obra de nueva planta o actuación que conlleve movimientos de tierra o alteraciones de la rasante natural del terreno, será sometidas, con carácter previo a la autorización de dichas actividades, a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y/o sondeos arqueológicos, con cargo al promotor de la actuación, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos. Si como consecuencia de estos trabajos preliminares se confirmara la presencia de restos arqueológicos, se procederá a la paralización inmediata de las actuaciones en la zona de afección y, previa inspección y evaluación por parte de los técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural, se procederá a la excavación completa de los restos localizados. Finalizados estos trabajos y emitido el correspondiente informe de acuerdo con el artículo 9 del Decreto 93/1997 que regula la actividad arqueológica en Extremadura, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio Cultural, para el tratamiento y conservación de los restos localizados, de acuerdo al desarrollo de la propuesta de actuación y con carácter previo a la continuación de la misma.

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

3.6.13.4. Protección de La Vía de la Plata.

La administración local cooperará con la administración competente en materia de cultura en la conservación y protección de los tramos de la Vía que discurran por sus términos municipales, adoptando las medidas oportunas que eviten su deterioro o destrucción. En todo caso, el Excmo.



Ayuntamiento de Monesterio, notificará a la Consejería de Educación y Cultura cualquier peligro de daño que se produzca en la Vía de la Plata.

Para una adecuada conservación de la Vía de la Plata, se permitirá el uso de infraestructuras básicas siempre que las mismas cumplan lo establecido en la Ley 2/1999 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, (modificada por la Ley 3/2001) para la protección de Bienes de Interés Cultural.

Cualquier propuesta de infraestructuras básica será compatible con la Orden 19 de noviembre de 1997 por la que se incoa expediente para la declaración de la Vía de la Plata a su paso por la Comunidad Autónoma de Extremadura como Bien de Interés Cultural con la categoría de Sitio Histórico, estableciéndose una anchura para toda la Vía de siete metros y definiéndose un entorno de protección de seis metros a cada uno de sus lados.

Sección Sexta. Suelo No Urbanizable Protegido de Protección Estructural

Artículo 3.6.14. Definición

Se incluyen dentro de esta categoría aquellos suelos por cuyas características sean idóneos para asegurar la actividad económica del sector primario por razón de sus potencialidades, ya sean hidrológicas, agrícolas, ganaderas o forestales.

Artículo 3.6.15. Categorías

Dentro del término municipal de Monesterio, se establecen los siguientes territorios bajo este grado de protección:

- **SNUP-AG.- Agrícola Ganadero.** Esta categoría la constituyen los suelos de calidad agrícola media, así como aquellos otros terrenos destinados a pastos para ganadería extensiva.
- **SNUP-VP- Vías Pecuarias.**

Artículo 3.6.16. Regulación de Usos y Edificación SNUP-AG.- Agrícola Ganadero

Se admiten todos los usos característicos, así como, previa calificación, las edificaciones a ellos asociados y en las condiciones de implantación y edificaciones contempladas en este capítulo. Así mismo, son autorizables, previa calificación, los usos contemplados en el artículo 3.4.11., y edificaciones a ellos asociados.

En las parcelas en que exista edificación en régimen de fuera de ordenación, se prohíbe la subdivisión de la parcela existente.

Artículo 3.6.17. Regulación del SNU-VP VIAS PECUARIAS

Son las rutas e itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el ganado trashumante. Estos terrenos constituyen bienes de naturaleza pública y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables. Se regulan por lo establecido en la Ley 3/1.995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y el Decreto 49/2.000 de 8 de marzo por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias en la comunidad Autónoma de Extremadura, así como por lo dispuesto en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura.

De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del dominio público, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

Según datos de la Consejería de Desarrollo rural, en el municipio de Monesterio se identifican ocho vías pecuarias que se enumeran a continuación:

- Colada del Ejido a la Cruz del Puerto
- Cordel de Cazalla o de los Vinateros
- Cordel de Santa María
- Cordel de Sevilla y Almadén
- Vereda de Arroyomolinos
- Vereda de Calera
- Vereda de la Plata
- Vereda de los Contrabandistas

Los objetivos de Plan son su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible, así como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

El recorrido, la dirección, la superficie y el resto de las características de estas vías pecuarias, así como de los descansaderos y abrevaderos que existen en ellas, será el que figura en el proyecto técnico de clasificación de las mismas, el trazado se corresponde con el especificado en la documentación gráfica de este Plan General Municipal: Plano de Clasificación del Suelo 1/25.000.

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la ley 3/1995. En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas. También se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados. De igual forma se consideran usos compatibles los propios del Sistema de Espacios Libres vinculados al ocio y disfrute de la población de zonas verdes sin posibilidad de edificación.

Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el pedestrismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la ley 3/1995 y siempre que resulten compatibles con estas normas.

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

- Los vallados transversales.



- La publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.
- Las actividades extractivas.
- Los vertidos de cualquier clase.
- El asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza.
- El tránsito de automóviles todo terreno, motocicletas y demás vehículos motorizados no autorizados por su legislación específica.
- La caza en todas sus formas.
- Los cultivos, las plantaciones, y en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias por motivaciones diferentes a las previsiones de este Plan, y los terrenos que resulten sobrantes, quedarán adscritos a las categorías de Suelo No Urbanizable Común o Protegido en relación con el resto de los terrenos circundantes por los que discurra la vía y se verán sometidos a su regulación específica, teniendo a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

Cuando, por causa de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Capítulo III del Título Primero de la ley 3/1995, de Vías Pecuarias.



Sección Séptima. Suelo No Urbanizable Protegido de Infraestructuras y Equipamiento

Artículo 3.6.18. Definición

Se incluyen bajo esta categoría de protección, aquellos terrenos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y equipamientos públicos y, como mínimo, los que conforme a la legislación sectorial reguladora de unas y otros queden sujetos a normas de policía dirigidas a asegurar su integridad y funcionalidad.

Artículo 3.6.19. Categorías

En el término municipal de Monesterio, se propone una sola subcategoría:

SNUP-T.- Suelo no Urbanizable de Protección de Transportes.

El objetivo del Plan es el mantenimiento de su condición funcional, garantizando la movilidad y accesibilidad a los nodos más significativos del territorio. En estas zonas se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable en cada momento y a la siguiente regulación por zonas.

Se incluyen en esta subcategoría aquellas vías de comunicación y sus zonas de protección que canalizan tanto los flujos nacionales, así como los regionales y provinciales, ya sean en tránsito o con término en el núcleo principal de Monesterio, así como los flujos principales de carácter comarcal que complementan la accesibilidad principal, y que ponen en relación Monesterio con el resto de las poblaciones circundantes. Se refiere a los suelos de Dominio Público constituido por los terrenos ocupados por las carreteras y las servidumbres que esta genera, a la vez se superpone con las distintas categorías de suelo no urbanizable común o protegido que la infraestructura va atravesando, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añaden al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial de la infraestructura que se trate, que en todo caso esta protección deberá ser compatible con la realización de cualquier obra relativa a las carreteras y sus elementos funcionales, tales como ensanche de plataformas, mejoras de trazado actual (variante de trazado), obras de conservación, acondicionamiento, etc.

De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente, se definen las siguientes zonas de protección:

- a) **Dominio Público:** Constituidos por los terrenos ocupados por las infraestructuras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía:
- 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas.
 - 3 metros en las demás carreteras estatales y autonómicas (básicas, intercomarcales y locales)
 - 2 metros en las vecinales.

Las distancias a las que se refiere el punto anterior se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

En esta zona solo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

En carreteras existentes con propiedades privadas situadas dentro de las franjas laterales genéricamente definidas como dominio público, sus titulares solo podrán realizar cultivos o ajardinamientos que no disminuyan la visibilidad de los vehículos que circulen por la carretera, sin que se admita en ningún caso la plantación de arbolado ni la ejecución de cerramientos.

Bajo la zona de dominio público no se autoriza en ningún tipo de construcción subterránea salvo lo dispuesto para tramos urbanos y travesías de las poblaciones.

- b) **Zona de servidumbre:** Constituidas por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas de explanación que diste de estas:

- 25 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas.
- 8 metros en las demás carreteras estatales y autonómicas (básicas, intercomarcales y locales)
- 6 metros en las vecinales.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten otros usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización del organismo titular, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

Solo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin obra de fábrica. Solamente se autorizarán conducciones subterráneas vinculadas a servicios de interés general o privadas cuando no exista la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera o en el cruce de estas.

- **Zona de afección:** Constituidas por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas de explanación que diste de estas:
 - En carreteras de titularidad estatal 100 metros de anchura en autopistas, autovías y 50 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio.
 - 35 metros en carreteras autonómicas (básicas, intercomarcales y locales)

- 20 metros en las vecinales.

Artículo 3.6.20. Regulación

En estas zonas se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable en cada momento, siendo el objetivo del Plan el mantenimiento de su condición funcional, garantizando la movilidad y accesibilidad a los nodos más significativos del territorio.

En estos terrenos se permiten las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Son autorizables otros usos y actividades compatibles con la infraestructura promovida.

Una vez demostrada su compatibilidad se podrán permitir todas las construcciones vinculadas a alguno de los usos o actividades autorizables.

Las propiedades colindantes a las carreteras existentes en el término de Monesterio que estén afectadas por las zonas de protección estarán reguladas por las siguientes normas:

- En las carreteras de titularidad estatal se cumplirá con lo que se dispone en la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras y el Real Decreto 1812/1994, y en concreto, por lo establecido en su Título III Uso y defensa de las carreteras, que además deberá cumplir con las siguientes consideraciones:
 - La autorización de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento para realizar obras, actuaciones o actividades en esta zona, no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales.
 - El petitionerio de una licencia para un uso que esté comprendido en las zonas de protección de las carreteras estatales, deberá aportar la autorización previa de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.
- Las carreteras de titularidad autonómica o provincial lo que se disponga en la Ley 7/95 de Carreteras de Extremadura y el Real Decreto 1812/1994.

Las solicitudes de autorización para la construcción de nuevos accesos, o la modificación de los existentes, a las carreteras de competencia estatal precisaran, previamente al otorgamiento de licencia municipal, el informe de autorización de Carreteras del Estado. La solicitud de autorización deberá ir acompañada, si su realización o modificación pueda generar un volumen de utilización que pueda afectar negativamente- de forma cuantitativa o cualitativa- a la correcta explotación de la carretera- a juicio de la demarcación de Carreteras- de un Estudio de Tráfico y Capacidad en el que se analice su incidencia en el nivel de servicio de la carreteras o vías afectadas a la vista del desarrollo urbanístico. También deberá solicitarse la correspondiente autorización de acceso para aquellas instalaciones que aun no estando situadas en las zonas de afección de las carreteras estatales accedan a las mismas utilizando accesos ya existentes siempre que su construcción o modificación suponga un cambio sustancial de las condiciones de su uso (número y/o categoría de vehículos), se afecte negativamente



a la seguridad viaria o a la adecuada explotación de la carretera, se produzcan daños en el dominio público o en equipamiento de la vía, se alteren los supuestos de su otorgamiento o resulten incompatibles con las normas aprobadas con posterioridad a su autorización.

En el establecimiento de publicidad en las vías se estará a lo establecido en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en el caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas isófonas.

No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, (artículo 20 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido).

Los medio de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutadas con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectan a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona del dominio público.

La edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústica conforme a la legislación vigente en materia de ruidos, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública. (art 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras).

A ambos lados de la N-630 y A-66 se establecen sendas franjas de terreno calificadas como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras, estas franjas tendrán una anchura de 50 y 100 metros respectivamente.

Queda prohibido realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

La citada prohibición se aplicará a todos los rótulos y carteles, inscripciones, formas, logotipos o imágenes, cualquiera que sea su tipo, dimensión, o elemento que lo soporten.

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



CAPÍTULO 7. REGULACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Sección Primera. Normas Generales de Urbanización

Artículo 3.7.1. Redes de Infraestructuras

Sólo se consideran en los presentes Artículos aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

Para todo lo no contemplado en las presentes Artículos relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, todas ellas carácter de complementario de las disposiciones legales en vigor.

Artículo 3.7.2. Valores de Referencia para Dimensionado de Redes y Servicios

A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en Suelos Urbanizables desarrollados con Planeamiento Parcial los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar. En suelos urbanos consolidados los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenanza Zonal, bien del estado actual. En Planes Especiales de Reforma Interior, el criterio será el indicado para los suelos urbanizables, desarrollados mediante Planeamiento Parcial.

El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

Artículo 3.7.3. Disposición de Servicios en Aceras y Calzadas

Como norma general todos los servicios, a excepción de la red de saneamiento, deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal.

En calles con anchos superiores a los 15 m. las redes de servicio se desdoblarán, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.

Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, redes de comunicaciones electrónicas, distribución de agua, gas y alumbrado público, se procurará que el ancho mínimo de ésta sea de 3 metros. En aceras de menor dimensión, se deberán disponer los citados servicios básicos repartidos entre las dos aceras.



La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: energía eléctrica, distribución de agua, redes de comunicaciones electrónicas, alumbrado público y saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15 cm.

La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permitan mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, redes de comunicaciones electrónicas, distribución de agua y saneamiento. El servicio de distribución de Gas cumplirá su reglamentación sectorial específica.

Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificadas.

En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1 m. del eje de los árboles.

En obras de urbanización en suelos urbanos consolidados con calles de menos de 8 metros, en áreas consolidadas y en los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Plan General, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.

Artículo 3.7.4. Previsión de Ampliaciones: Conducciones en vacío

En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de P.V.C. de diámetro 110 mm., situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

Artículo 3.7.5. Instalaciones Especiales

Cuando se pretenda implantar instalaciones especiales o no previstas en los presentes Artículos, las condiciones de diseño y ejecución se atenderán a la Normativa sectorial de aplicación.

Artículo 3.7.6. Redes Superficiales y Aéreas

Se tenderá al soterramiento de las redes aéreas:

- Si Los nuevos despliegues de redes públicas de comunicaciones electrónicas fueran a ejecutarse en suelo urbanizable o en zonas que, estando en suelo urbano, vayan a ser objeto de reurbanización, siempre y cuando se considere su viabilidad técnica.
- Siempre y cuando el Ayuntamiento proporcione al operador soluciones alternativas o recursos tales como canalizaciones ya ejecutadas que permitan el soterramiento

de los cableados de las infraestructuras de redes públicas de telecomunicaciones y, en todo caso, teniendo en cuenta su viabilidad técnica.

- En cualquier catalogación de suelo, en el supuesto de las edificaciones, espacios o elementos singulares que tengan acreditada de manera oficial la catalogación BIC.
- Cuando, por razones que puedan afectar a la seguridad pública, se justifique dicha prohibición de efectuar tendidos aéreos y por fachada.
- En el caso de obra nueva de edificación, en suelo urbano, siempre que se tenga en cuenta la viabilidad técnica.
- En el suelo urbanizable.
- Cuando exista un acuerdo con el operador de telecomunicaciones propietario de la infraestructura para el soterramiento de los despliegues aéreos o por fachadas existentes.

Los operadores de telecomunicaciones tienen la potestad, en caso de inviabilidad técnica, poder ejecutar los despliegues por las fachadas de las edificaciones siguiendo los existentes, como, en los mismos supuestos, también la ejecución de los mismos de forma aérea, con las excepciones de los casos concretos y justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico con acreditación oficial de BIC, o que pueda afectar a la seguridad pública, todo ello sin perjuicio de que la administración encargada de la aprobación de dicho instrumento proporcione una solución alternativa que garantice la disponibilidad de canalizaciones u otros recursos necesarios para desplegar redes en condiciones viables desde el punto de vista técnico.

Cualquier media de carácter retroactivo, como pudiera ser el caso de los soterramientos de los despliegues existentes, deberá ser acordada con el operador de telecomunicaciones propietario de la infraestructura.



Sección Segunda. Red Viaria Tráfico y Aparcamiento

Artículo 3.7.7. Generalidades: Normativa y Condiciones de Diseño y Cálculo.

En los tramos urbanos y travesías de carreteras estatales a efectos de lo establecido en la ley 37/2015 de 29 de septiembre, de carreteras, se cumplirá con las determinaciones establecidas en el Capítulo IV en sus artículos 48 y siguientes así como lo previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Las normas contenidas en esta sección incluyen los aspectos fundamentales a tener en cuenta en el diseño de los viarios de nuevo desarrollo, o en la reposición de viarios existentes, no siendo una normativa exhaustiva, que ha de estar abierta por otro lado a las innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares de los terrenos en los que se construye. Por tanto, se indican parámetros mínimos, que son de obligado cumplimiento, y dimensiones y secciones tipo que son susceptibles de propuestas de variación, tras las consultas con los Servicios Técnicos por parte de los redactores de Planeamiento de Desarrollo y de Proyectos de Urbanización.

La anchura de un viario es la adición de la correspondiente a las aceras, aparcamiento y carriles de circulación, así como medianas que se dispongan.

Artículo 3.7.8. Secciones mínimas de viario

En suelo urbano en el que estén fijadas alineaciones, las secciones de viario serán las indicadas en los planos correspondientes de ordenación.

Para suelo urbano sometido a Planes Especiales o Estudio de Detalle, y suelo urbanizable a desarrollar por Planes Parciales, será preceptivo incorporar a los documentos un Estudio de Movilidad, en el que se tengan en cuenta las conexiones con los sistemas generales viarios ya existentes o que se proyectan, las intensidades de tráfico previstas, en función del entorno y las nuevas construcciones.

1- Secciones mínimas de vías de tráfico rodado:

- La anchura mínima de carriles circulatorios será 3,00 metros, en el caso de que haya dos o más carriles. Si hay un sólo carril, de dirección única, la sección mínima será 3,50 m.
- Cualquier disminución de las secciones indicadas deberá ser justificada y sometida a la consideración de los Servicios Técnicos.
- En los casos en que se dispongan medianas para la división entre carriles de sentidos opuestos, su dimensión será la señalada en los planos de ordenación y, en caso de ausencia, será de 1,50 metros.

2.- Secciones mínimas de aceras:



- La anchura mínima de aceras peatonales será de 1,80 m., desde la arista exterior del bordillo. Esta anchura se considera la necesaria para albergar servicios urbanísticos subterráneos, báculos de farola y al mismo tiempo permitir el paso del peatón.
- Esta medida se aplicará a nuevos desarrollos de Suelo Urbanizable y Planes Especiales de Reforma Interior en Suelo Urbano. El Suelo Urbanizable ordenado y las Unidades de Actuación se ejecutarán de acuerdo con la ordenación aportadas, aunque se tendrá en cuenta para el caso de plantear modificaciones.
- Se admiten variaciones, que deberán ser debidamente justificadas, en el ámbito del Casco Histórico y en prolongaciones de calles existentes con otras secciones.

3.- Secciones mínimas de Aparcamientos:

Los aparcamientos en calles son de dos tipos: Aparcamientos en línea y en batería. Los aparcamientos en línea tendrán una dimensión mínima de 4,50 m. x 2,20 m. Los aparcamientos en batería serán de 5,00 m. x 2,50 m. Los aparcamientos de 5,50x2,50 si están desviados. Los aparcamientos para minusválidos tendrán dimensiones de 5,00 m. x 3,30 m.

4.- Secciones mínimas de calles:

- En calles peatonales o de tráfico restringido, correspondientes a urbanizaciones en nuevo desarrollo, que no tengan que soportar tráfico de paso, se admiten calles de anchura mínima de 6 metros. Estas calles podrán tener dos disposiciones:
 - Sin diferenciación entre acera y calzada, con línea de aguas en el centro.
 - Con acerado de 1,80 m. a ambos lados, carril circulatorio de 3 m. de ancho y línea de aguas junto al bordillo.
- En ninguno de los dos casos será compatible el aparcamiento en línea, y presupone que el tráfico rodado se reduce a la entrada y salida de vehículos propios de los núcleos residenciales inmediatos, además de los de reparto y servicios públicos, con la limitación de no poder servir estas vías a más de 20 viviendas.

Artículo 3.7.9. Red viaria en suelo urbano

Condiciones generales

Se atenderá en todo momento a los preceptos regulados por la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No discriminación para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados y la Ley 11/2.014, de 9 de diciembre, de accesibilidad universal de Extremadura.



La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

La solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente (por acera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de imbornales. El pavimento deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón moldeado o regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

En el caso de un viario con diferenciación entre la calzada y la acera no será mayor de 17 cm, salvo en casos excepcionales.

El ayuntamiento con el fin de homogeneizar las condiciones estéticas de la urbanización, deberá redactar una ordenanza en la que se recojan, los tipos de materiales de pavimentos permitidos así como los elementos de confinamiento, geometría, acabado superficial de estos y colores según las distintas zonas que se establezcan a su efecto en el suelo urbano o urbanizable.

Firmes y pavimentos

- Calzada:

Los firmes y pavimentos se adecuarán al tráfico que se prevean que pueden soportar, estos tomarán como referencia los valores establecidos en la norma 6.1 I.C. secciones de firme de la instrucción de carreteras (BOE 12 de diciembre de 2003), no se proyectarán valores inferiores a una categoría de tráfico pesado (T32) y una explanada de E-2.

La utilización de estas secciones no exime de la realización de los ensayos y comprobaciones precisas para detallar el firme más adecuado a cada terreno.

- Aparcamientos:

Se encontrarán confinadas entre el acerado y la calzada. El firme utilizado puede ser equivalente al utilizado para la calzada o puede estar formado por una solera de 15 cm de espesor de hormigón en masa de 25 kp/cm² y base de 30 cm de base granular (zahorra artificial)

- Acerado y calles peatonales:

Estarán formadas por base de zahorra artificial compactada de 20 cm de espesor, solera de hormigón HM-150 de 15 cm de espesor y acabado con el material elegido a tal efecto.

Elementos de cubrición (tapas, sumideros, etc): Como mínimo cumplirán las siguientes especificaciones para acerado C-250 y calzada y aparcamientos D-400.

- Pavimentos blandos



Se entiende por firmes y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales mejoradas o no o cualesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.

Los firmes de esta naturaleza usuales serán los de base de albero en rama y acabado de albero cernido, jabre, arenas o tierra natural. Se recomienda el acabado con mezcla de cal o cemento ejecutados sobre base de zahorra natural.

Artículo 3.7.10. Señales verticales

Se utilizarán las señales vigentes del Código de Circulación y cumplirán con lo dispuesto en este en lo referente a ubicación, y señalización informativa autorizada.

Las placas a emplear en señales serán de chapa de acero, de dieciocho décimas de milímetro (1,8 mm.) de espesor, admitiéndose, en este espesor, una tolerancia de dos décimas de milímetro (0,2 mm.) en más o en menos, reflexivas de alta intensidad y troqueladas.

Los elementos de sustentación y anclaje para señales estarán constituidos por acero galvanizado.

Todos los materiales que se utilicen para hacer reflectantes las señales deberán haber sido previamente aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 3.7.11. Marcas viales. Señalización Horizontal

Se entienden por marcas viales las señalizaciones horizontales a base de pinturas que se colocarán sobre los pavimentos u otras superficies, correspondiendo a líneas, señales, palabras, etc.

Las marcas viales, cebreados y símbolos se realizarán con pintura blanca reflexiva, las marcas viales tendrán un ancho de 10 cm previo marcaje con cinta.



Sección Tercera. Jardinería

Artículo 3.7.12. Condiciones Generales

Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como anexo del proyecto de Urbanización o Edificación.

Según el procedimiento legalmente establecido el promotor o entidad promotora se compromete al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no sean recepcionadas por el Ayuntamiento de Monesterio.

En cualquier actuación cuya zona de obras o pasos de vehículos esté próxima a algún árbol o plantación, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de la obra, el haber protegido los árboles o plantaciones.

Artículo 3.7.13. Condiciones de protección del Arbolado y Jardines

En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente, estos deberán protegerse, previamente, al comienzo de los trabajos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3m. desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de este Artículo, se requerirá la visita de inspección de los servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado anteriormente.

Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.



Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de unas obras, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado.

Artículo 3.7.14. Sistema de Riegos

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de riego previstos, captación de aguas si fuese necesario, etc., cuyas características se atenderán a lo establecido en la Sección correspondiente de "Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes".

Artículo 3.7.15. Condiciones del Suelo y las Tierras

Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en espesor no inferior a 25 centímetros.

Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 centímetros, y su composición deberá ser areno-arcillosa, con abundante permeabilidad

En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaran, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.

Las siembras de praderas se abonarán con compuestos naturales adecuados, siendo más aconsejables los "compost" de basuras urbanas.

Artículo 3.7.16. Plantación y Siembra

La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:

- Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.
- Demostrando la coincidencia del hábitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.
- Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.



- Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.
- Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especies a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.
- En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, mancillado y primeros cuidados.



Sección Cuarta. Equipamiento y Mobiliario Urbano

Artículo 3.7.17. Condiciones Generales

Cualquier elemento a instalar en la vía pública cumplirá con las condiciones de ubicación y diseño que indique el Ayuntamiento. En ningún caso dificultarán la circulación de los viandantes ni perjudicarán la contemplación y uso de los edificios o de los ámbitos urbanos en que se sitúen, antes bien contribuirán a facilitar su uso y a mejorar su imagen.

El Ayuntamiento establecerá el repertorio tipológico y morfológico al que deberán atenerse todos los elementos de mobiliario urbano de la ciudad, públicos o privados, sin dejar de considerar las posibles excepciones que se planteen por razones de antigüedad, uso o ubicación especiales, o cualesquiera otra circunstancia que a juicio de los Servicios Municipales competentes presente el elemento y se considere suficiente por su interés y singularidad.

Todos los elementos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán fijados en alguna de sus partes.

Artículo 3.7.18. Condiciones de los Juegos y Zonas Infantiles

En los juegos deberán cumplir su reglamentación específica, especialmente en lo relativo al empleo de materiales que pudieran suponer peligro para los niños.

Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a aquellos juegos en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa e imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

Artículo 3.7.19. Papeleras y Bancos

Las papeleras y bancos serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnico Municipales.



Sección Quinta. Red de Abastecimiento de Agua Potable y Riego

Artículo 3.7.20. Generalidades

Sólo se incluyen en este apartado las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de distribución de agua potable.

Para las restantes obras fundamentales de captación, conducción, sistema de depósitos y estaciones de tratamiento que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirán la normativa y directrices que fijen los Servicio Técnicos Municipales.

Pozos; Cuando el suministro domiciliario de agua no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización de la Dirección General de Sanidad, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como el compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de forma que cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 18 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de Marzo) y en el Decreto 30/89, de 4 de abril, de la Consejería de Sanidad y Consumo del Gobierno de Extremadura, en el que se regula la fluoración de aguas potables de consumo público.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquel.

Piscinas; Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 15 m³, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter social. Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 l por hab/día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

Artículo 3.7.21. Caudales de Cálculos

En la actualidad la empresa concesionaria se encuentra revisando los caudales, la documentación que elaboren se utilizará como referencia en la elaboración de los proyectos de urbanización, que a su vez será supervisado por la empresa concesionaria y los servicios técnicos municipales.



A título informativo y hasta que esta documentación está elaborada se tomara como referencia los siguientes datos:

- Para los sectores definidos con uso residencial, habrá de preverse una dotación fija de 300 litros por habitante y día, estando incluidos los caudales correspondientes a riego y contraincendios. El número de habitantes previstos se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100 m² construidos.
- Para las zonas industriales y terciarias se justificarán debidamente los caudales previstos, debiéndose considerar a efectos de cálculo que los caudales punta no serán inferiores a 2 litros/segundo/Ha.
- En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc. las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 metros cúbicos por Ha.
- El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 2'4.

CONSUMOS RECOMENDADOS

CONSUMO PREVISTO EN FUNCIÓN DE DISTINTOS USOS Y EDIFICACIONES			
En litros/día	Máximo	Normal	Económico
Edificio o tipo de consumo			
Por persona y día	330	250	220
Hotel (por huésped)	300	200	150
Residencia (por residente)	280	190	130
Apartamento (por persona)	300	200	150
Escuela con internado (por alumno)	175	115	100
Escuela sin internado (por alumno)		20	
Centros Asistenciales (por paciente)		450	300
Oficina (por empleado)	650	50	40
Mercado, limpieza por m ²		5	
Fábrica (por trabajador)	80	50	
Riego de calles, por m ²		1,2	
Jardines públicos, época estival, por m ²		2,0	
Colocación en obra de 1.000 ladrillos		750	
Garajes (por coche lavado)		200	

DOTACIÓN DE INDUSTRIA

Se estima que la dotación de agua ha de ser como mínimo de 1,5 l/seg. por hectárea, salvo el caso de industria específicas, donde se estudiará de forma particular.

Consumos y caudales punta orientativos del sector industrial según la clase de industria

TIPO DE INDUSTRIA		
	CONSUMO (m ³ /ha x d)	CAUDAL PUNTA (Lx Ha)
ALIMENTARIA	130-2000	1,5-7
BEBIDAS	123-2000	3-5,5



TEXTILES	1500-4000	0,5-1,25
CURTIDOS	450	0,10
MADERA Y MUEBLES	100	2,5-5,0
PAPEL, CARTÓN E IMPRENTA	54000	7,0-12
CAUCHO	1000	0,5-2,5
PRODUCTOS QUÍMICOS	300-3500	0,25-1,25
VIDRIO, CERÁMICA, CEMENTO	0,125-1,25	
METÁLICAS BÁSICAS	45-4000	0,20-15
TRANSFORMADOS METÁLICOS	50,4	0,50-2,00
MATERIAL DE TRANSPORTE		0,50-1,50

Artículo 3.7.22. Dimensiones de los conductos y características de la red

Se dimensionará la red teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

- Caudales necesarios en los distintos nudos, obtenidos a partir de la distribución geográfica de la población, de la demanda industrial y de otros usos.
- Comprobación de presiones y velocidades en todos los tramos, para las condiciones normales de funcionamiento, en función de los datos obtenidos en el punto de conexión con la arteria de abastecimiento.
- Se comprobarán asimismo las presiones y velocidades, para un catálogo de averías en ramales importantes que permitan conocer el comportamiento de la red en estas condiciones excepcionales.
- La línea piezométrica de las arterias, a pleno consumo, debe sobrepasar en 10 metros por lo menos, la parte más alta de las edificaciones, sobreelevando en una altura igual a la pérdida de carga interior de las mismas. Cuando esto no pudiera cumplirse, el proyectista deberá disponer grupos de presión en las edificaciones.
- Con independencia de los resultados obtenidos en los cálculos los diámetros no serán en ningún caso inferiores a 60 mm.
- En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:
 - Peso del conducto a tubo vacío y lleno.
 - Sobrecargas exteriores de tierras y otras cargas muertas.
 - Empuje de tierras adyacentes.
 - Sobrecarga de tráfico.
 - Acciones térmicas.

Respecto a los hidrantes de incendio tendrán un diámetro de cien milímetros y se colocarán con arreglo a la Normativa de incendios vigentes.



Se proyectarán ventosas y desagües en todos aquellos puntos de que sea aconsejable de acuerdo con el perfil longitudinal de la conducción.

Las arquetas de las válvulas estarán dotadas de tapa y marco de fundición dúctil o resina reforzada con fibra de vidrio, y de dimensiones homologadas por la Empresa suministradora

Los ramales de las acometidas serán ejecutados con tubería de polietileno de baja o media densidad, de 10 atmósferas y homologadas.

Las válvulas de las acometidas se instalarán en el interior de arquetas del tipo normalizado

Artículo 3.7.23. Características de la red

Deberá proyectarse mallas cerradas, adaptadas al trazado de las calles, tanto para la ampliación de las redes existentes como para las de nueva planta, siempre que sea posible.

Las arterias de estas mallas tendrán tomas en dos puntos distintos al objeto de disponer de suministro en caso de avería. Los ramales interiores podrán ser ramificados.

Las conducciones que afecten a estos proyectos, discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera ser, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

Las redes para riego de zonas verdes deberán ser independientes de las de abastecimiento debiendo preverse la instalación del correspondiente contador en el inicio de las mismas.

Artículo 3.7.24. Características de los conductos

De forma general todas las conducciones serán de cualquiera de los materiales aprobados en cada momento por el Servicio Técnico Municipal.

Artículo 3.7.25. Colocación y montajes de los conductos

1.- Zanjas para alojamiento de tuberías.

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a 0,50 metros de la superficie y siempre por encima de las conducciones de alcantarillado. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas que aconseje la empresa concesionaria del servicio de agua o los Servicios Técnicos Municipales.

La anchura de la zanja será la del diámetro del tubo incrementada en 50 cms. La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el apartado siguiente, prohibiéndose la colocación excesiva de tubería sin proceder al relleno para protegerlos de posibles golpes y variaciones de temperaturas. El relleno se efectuará con arena de río limpia, hasta la cota de rasante del pavimento y se compactará previamente por inundación. Al proceder al relleno de la zanja se dejarán previstos dados de anclaje a una distancia máxima de doscientos metros, con el objeto de poder instalar las bridas ciegas y efectuar las entibaciones necesarias para efectuar las preceptivas pruebas hidráulicas que en presencia del personal designado por la empresa suministradora, habrán de efectuarse previa la recepción provisional de las obras por parte de ésta, que habrá de preceder a la recepción definitiva.

2.- Colocación de los tubos.

Los tubos no se apoyaran directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas. En todas las piezas "T", curvas, codos y válvulas se dispondrán los correspondientes anclajes de hormigón armado, de acuerdo con lo especificado en la NTE. Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc., y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual, se procederá a calzarlos y acordonarlos con un poco de material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

Artículo 3.7.26. Características de piezas especiales y otros materiales

Las piezas especiales consisten principalmente en:

- Codos, tes, reducciones
- Válvulas de cierre y maniobras.
- Válvulas de retención.
- Piezas especiales de bifurcación de tuberías.
- Ventosas.
- Hidrantes y bocas de riego.

Deberá definirse las disposiciones de todos los elementos en la red justificándose su misión en el conjunto, teniendo en cuenta las exigencias funcionales de la explotación y la seguridad en el servicio.

Todas las piezas especiales deberán ser de fundición, salvo las instaladas en conductos plásticos que serán de latón estampado en pequeños diámetros, y del mismo material que el tubo en diámetros mayores de 100 mm.

Como norma general se dispondrán válvulas de cierre en todos los ramales de salida de un nudo, además de las que tengan que intercalarse atendiendo a criterios de funcionalidad y explotación.



Las válvulas de cierre serán las que cumplan las especificaciones técnicas que en cada momento requieran la Compañía Suministradora o los Servicios Técnicos Municipales.

Las válvulas serán de cuerpo de fundición dúctil, mecanismo de acero inoxidable, indicador de posición y en cualquier caso, tanto la marca, modelo y calidad deberán ser previamente aceptadas por la Compañía Suministradora o los Servicios Técnicos Municipales. Cada válvula llevará incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.

Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por los Servicios Técnicos Municipales.



Sección Sexta. Red de Evacuación de Aguas

Artículo 3.7.28. Generalidades

Sólo se incluyen en este apartado las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de evacuación de aguas, ya sean pluviales como residuales.

Para las restantes obras fundamentales de bombeo, retención y depuración que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirán la normativa y directrices que fijen los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 3.7.29. Caudales de Cálculo

Normalmente se utilizará sistema unitario. No obstante, en aquellas zonas en las que, por existir cauces pluviales a los que pudieran evacuarse las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo.

Caudales de cálculo:

- Pluviales:
 - Para la determinación de los caudales de cálculo podrá utilizarse cualquier modelo de simulación sancionado por la experiencia. En su defecto, podrá emplearse el método racional.
 - Los parámetros a tener en cuenta para la determinación de caudales de cálculo deberán ser justificados por el proyectista.
- Aguas negras:
 - En zonas residenciales será el que resulte de considerar una dotación de 300 (l/hab.)/día y un coeficiente de punta de 2,4. Este hecho deberá ser aprobado por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 3.7.30. Dimensiones de los conductos

1.-Diagrama auxiliar de cálculo:

Determinados los caudales de cálculo, deberán marcarse los mismos en cada tramo de la red en un plano esquemático, en el que se indiquen las pendientes de cada tramo y los sentidos de flujo.

2.- En redes separativas, los caudales de cálculo serán los obtenidos según lo establecido en apartados precedentes. En redes unitarias, el caudal de cálculo se obtendrá teniendo en cuenta los criterios siguientes:

- Dilución mínima:

Será la que en cada momento establezca la legislación y normativa vigente en la materia. En ningún caso se admitirán diluciones menores 3:1

- Aliviaderos:

La situación y dimensionamiento de aliviaderos requerirá de un estudio individualizado y pormenorizado. Deberá ser expresamente aprobado por los servicios técnicos municipales.

3.- Velocidades:

La velocidad en cada tramo para el caudal de cálculo será como máximo de 5,5 m/sg, y como mínimo 0,9 m/sg. Se deberá adecuar las condiciones de erosión en función de los materiales utilizados.

4.- Dimensionamiento de los conductos.

Definidos el caudal y la pendiente de cada tramo de la red y establecidos unos límites de velocidad, debe procederse al dimensionamiento de las secciones por cualquiera de los métodos de cálculo y ábacos conocidos sancionados por la práctica, suponiendo un régimen uniforme para cada tramo de caudal constante. No se admitirán tramos con funcionamiento en carga.

Por razones de conservación y limpieza, el diámetro mínimo a adoptar será de 0,30 m. En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitudes:

- Peso propio del conducto.
- Sobrecarga de tierras y otras cargas muertas.
- Empuje de tierras.
- Empuje de aguas, cuando exista.
- Sobrecarga de tráfico.
- Dilatación o retracción por variación de la temperatura.
- Acciones sísmicas según la instrucción vigente en cada momento.

Artículo 3.7.31. Características de la red

1.- Trazado en planta.

Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público, debiendo ser accesible para operaciones de limpieza y conservación con los medios mecánicos usuales. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas, quedando siempre garantizada su accesibilidad.

Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público.



En caso excepcional de que no pudiera esta condición, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente, en la que se establecerá su accesibilidad con medios mecánicos adecuados para operaciones de conservación y limpieza.

2.- Trazado en perfil.

La pendiente de los conductos no es aconsejable que exceda de 3% y, salvo justificación y autorización expresa de los Servicio Técnicos Municipales, en ningún caso podrá ser inferior al cinco por mil, debiéndose en todo caso mantener los límites de velocidad entre 0,6 y 4 m/sg.

La conducción se dispondrá de modo que quede un recubrimiento no inferior a un metro, contado desde la generatriz superior del tubo hasta la rasante de la calle y siempre por debajo de la conducción de la red de distribución de agua potable.

Artículo 3.7.32. Características de los conductos

1.- Tipo de conducto.

Podrán utilizarse los materiales utilizados y aprobados por los servicios Técnicos Municipales, preferiblemente tubería de PVC corrugado de doble capa. Para diámetros superiores a 800 mm se podrá utilizar canalizaciones de hormigón o hormigón armado. Será exigible la marca de homologación o en su defecto, podrá exigirse certificación de idoneidad técnica expedido por Laboratorio Oficial Homologado, previos los ensayos, que fueren necesarios. La idoneidad técnica se referirá al conjunto tubería-juntas-conexiones a pozos de registro.

2.- Presión mínima de trabajo.

Los conductos utilizados habrán de soportar una presión interior mínima de 8 m. De columna de aguas, es decir, 0,8 Kg/cm².

3.- Pruebas en Servicio

Además de las pruebas de resistencia y de las pruebas preceptivas en fábrica, los conductos deber ser sometidos a la prueba de presión interior, a la de presión exterior y a la de estanqueidad en la forma y según los método que se fijen en la normativa vigente en cada momento y en todo caso, con la Normativa Técnica Adjunta:

A presión inferior, la tubería montada deberá resistir como mínimo una presión máxima de 0,5 Kg/cm² durante treinta minutos, sin experimentar un descenso en el manómetro, superior a 0,1 Kg/cm².

Por estanqueidad, la tubería montada a presión constante de 0,5 Kg/cm² no experimentará pérdidas superiores al valor W en litros, calculado según la siguiente fórmula:

$W = \varnothing n \times L \varnothing n$ = Diámetro interior en metros.

L = Longitud de prueba en metros.

4.- Juntas entre conductos.

Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
- No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.
- Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia de la tubería.
- Durabilidad ante las acciones agresivas.
- En cualquier caso queda especialmente prohibido el tipo de junta a base de mortero de cualquier tipo de cemento, resinas, etc.

Artículo 3.7.32. Colocación de los Conductos**1.- Zanjas para alojamiento de tuberías.**

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a un metro de la superficie y siempre por debajo de las conducciones de agua potable. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas de protección necesarias, que se justificarán con los cálculos que procedan y las condiciones geotécnicas concretas del emplazamiento. La anchura de la zanja deber ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones, debiéndose ejecutar con entibación cuajada en todos aquellos casos en los que los taludes no puedan ser ejecutados con pendientes igual o más tendida que 1H:1V.

Deberá utilizarse entibación en función de las características geotécnicas del terreno garantizando siempre la seguridad de los operarios.

En general se determinará el ancho mínimo por la fórmula $B = Dc + 2 \times 0,25 \text{ m}$, siendo Dc el diámetro exterior del tubo.

La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el próximo apartado, evitándose la colocación excesiva de tubería, sin proceder al relleno, al objeto de evitar la flotación de los tubos en caso de inundación y también para protegerlos en lo posible de los golpes y variaciones de temperatura. El relleno se efectuará recubriendo previamente el tubo con una capa de arena hasta una altura de 0,10 m. sobre la generatriz superior del tubo procediéndose a continuación a una vez enrasada, al relleno de la zanja con material granular seleccionado exento de áridos mayores de 5 cm, por tongadas de veinte centímetros apisonadas a mano o mecánicamente hasta alcanzar una densidad del 95% del ensayo Proctor Modificado.

2.- Montaje de los conductos.

Los tubos no se apoyarán directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas. Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está

libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc. y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual se procederá a calzarlos y acodarlos con un material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

Artículo 3.7.33. Obras especiales

1.- Pozos de registro.

Los pozos de registro son, después de los conductos, elementos primordiales de una red de alcantarillado por lo que tendrá que cumplir las funciones siguientes:

Acceso a la red para control de las conducciones y su reparación.

Acceso para la limpieza de los conductos.

Acceso para control de las características de aguas residuales.

Constarán de marco y tapa exterior de cierre en la superficie del terreno, del pozo propiamente dicho y de los peldaños o sistemas de acceso a la red inferior. El marco y tapa de cierre del pozo será de fundición dúctil y cierre acerrojado. Las piezas estarán libres de defectos superficiales (gotas frías, inclusiones de arenas, sopladuras, grietas de construcción, etc.).

El diámetro mínimo de los pozos para tuberías de 300-400 mm será de 1 m.

El apoyo de la tapa sobre el marco será elástico con el fin de evitar que las tapas tengan movimiento dentro del marco, ocasionando molestos ruidos y peligros de rotura mecánica.

Los peldaños serán de acero inoxidable o fundición revestida de polímeros y en forma de U. La distancia máxima entre peldaños no sobrepasará los 0,40 m. y el primer y último peldaño deben estar situados a 0,25 m y a 0,50 m. de la superficie y banqueta de fondo respectivamente.

Se dispondrá un pozo de registro en:

Todos los empalmes de conductos de distintos diámetros.

Todas las singularidades de la red, como cambios de alineación o de rasante.

A distancia máxima de 40,00 m.

2.- Acometidas.

Las acometidas de las edificaciones a la red de alcantarillado deben ser como mínimo de 20 cm. de diámetro. La pendiente mínima de la acometida no debe ser inferior al dos por ciento (2%).

El trazado y disposición de la acometida y la conexión con la alcantarilla receptora deben ser tales que el agua de ésta no pueda penetrar en el edificio a través de la misma.

Las acometidas deben tener juntas totalmente estancas y el material de construcción debe ser análogo al de la alcantarilla receptora.

**Sección Séptima. Red de Suministro y Distribución de Electricidad****Artículo 3.7.34. Relación con la empresa distribuidora**

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la Compañía suministradora, en el que se exprese la conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolla una Actuación Urbanizadora.

Artículo 3.7.35. Líneas eléctricas de alta tensión

En una franja de terreno de 15 m de ancho centrada en el eje a la línea de postes del tendido, no podrán levantarse edificaciones o construcciones de ningún tipo o efectuar acto alguno que pueda dañar su buen funcionamiento. Tampoco se podrán plantar árboles con altura máxima superior a 4 m ni a una distancia inferior tres metros del eje de la línea de postes del tendido eléctrico.

Artículo 3.7.36. Redes de Media Tensión

Las redes de media tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea, preferentemente bajo tubo, y con los registros necesarios para su montaje e inspección. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía Suministradora en sus Normas, teniendo en cuenta no sólo las condiciones del transporte de la energía dentro de los márgenes reglamentarios de caída de tensión, del 5%, sino tendiendo también a la potencia de cortocircuito del punto de la red y la intensidad de la corriente de defecto a tierra para la cual están diseñadas las protecciones de la salida de las subestaciones. Las redes serán "cilíndricas" en su sección, es decir, tendrán la misma sección en toda su longitud, y se proyectarán teniendo en cuenta la necesidad de doble alimentación en cada circuito.

Artículo 3.7.37. Centros de Transformación

Estarán situados siempre a nivel de la rasante de la vía pública, bien dentro de edificios en planta baja, o en edificios exentos en zonas libres. Dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública. Se prohíbe situarlos en las vías y espacios públicos.

Artículo 3.7.38. Niveles de Iluminación

ESPACIO A ILUMINAR	NIVELES EN LUX	
	BUENO	MUY BUENO
Autopista	20	40
Carretera de tráfico denso	15	30
Carretera de tráfico medio	10	20



Calle de Barrio Industrial	10	20
Calle comercial con tráfico rodado	10	20
Calle comercial sin tráfico rodado	7,5	15
Calle residencial con tráfico rodado	7,5	15
Calle residencial sin tráfico rodado	5	10
Grandes Plazas	20	25
Plazas en General	8	12
Paseos	12	16
ESPACIO A ILUMINAR	NIVELES EN LUX	
2.- ALUMBRADO INDUSTRIAL EXTERIOR	BUENO	MUY BUENO
Zona de transporte	20	40
Lugares de almacenaje	20	40
Alumbrado de vigilancia	5	10
Entradas	50	100
ESPACIO A ILUMINAR	NIVELES EN LUX	
3.- ALUMBRADO POR PROYECTORES	BUENO	MUY BUENO
	300	1000
Pistas de tenis	100	300

Artículo 3.7.39. Alumbrado Público

Los equipos y materiales serán similares a los utilizados habitualmente por el Ayuntamiento, para facilitar su reposición y conservación.

Se utilizarán preferentemente lámparas de vapor de sodio de alta presión.

No obstante previa consulta a los servicios técnicos municipales, en los nuevos desarrollos urbanos se podrán empelar los siguientes elementos:

1.- Luminarias convencionales.

Son las luminarias de concepción moderna y que están diseñadas específicamente para conseguir elevadas prestaciones fotométricas conjugando al mismo tiempo las demás exigencias normalizadas por los reglamentos y recomendaciones existentes al respecto. Son utilizadas siempre que se quiera conseguir un alumbrado de alta eficacia en lúmenes/vatio, uniformidades correctas y un adecuado control del deslumbramiento.

Tipos: Dentro de las características anteriores, se proyectarán los tipos de luminaria que armonicen con los existentes que estén instalados en las calles o zonas limítrofes.

2. Luminarias ambientales.

Son las luminarias que están diseñadas específicamente para alumbrados del casco histórico, bulevares, plazas y paseos ajardinados, etc.

En casos especiales y en zonas de escasa o nula incidencia vandálica, podrán ser de vidrio.

3.- Equipos auxiliares



- Los equipos auxiliares de las lámparas, serán todos de "Alto Factor" utilizando los condensadores adecuados a la potencia y tipo de lámpara.
- En los proyectos de nuevo alumbrado los equipos auxiliares serán de "Doble Nivel" siendo el nivel "uno" al 100% del flujo y el nivel "dos" al 50%.

4.- Soportes

Los soportes de las luminarias en el alumbrado público de la ciudad podrán ser de las clases siguientes:

- Soportes de chapa de acero.
 - Estarán fabricados con chapa o tubo de acero al carbono de acuerdo con la reglamentación específica vigente y serán galvanizados en caliente.
 - Se proyectarán solo para soporte de luminarias convencionales o luminarias ambientales esféricas.
- Soportes de fundición o mixtos.
 - Estarán fabricados en fundición de hierro o aluminio con modelos comerciales.
 - Estos soportes podrán ser mixtos de fundición y acero o con cerrajería artística.
 - Se proyectarán solo para soporte de luminarias ambientales.

Artículo 3.7.40. Redes de Distribución Mando y Tierra

1.- Conductores.

Serán de sección de cobre según las necesidades del cálculo y con secciones mínimas de acuerdo con el vigente Reglamento de Baja Tensión.

En canalizaciones subterráneas, los conductores de la red de distribución serán unipolares, y en conducciones aéreas grapeadas serán mangueras. Los hilos de mando en cualquier tipo de canalización, irán en manguera.

2.- Red de tierra.

Esta red habrá de proyectarse con el tipo de conductor antes especificado, enlazando todos los soportes accesibles de la instalación e intercalando en dicha red picas de tierra en número mínimo según aplicación del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

3.- Otros materiales.

Las redes grapeadas se anclarán en fachada en grapas especiales UNEX o CAHORS.

Las cajas de derivación serán las normalizadas por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 3.7.41. Centros de Mando

Los centros de mando serán del tipo y clase autorizado por los Servicios Técnicos Municipales.

El proyectista se atenderá al esquema eléctrico correspondientes y pedirá en el Servicio Municipal, los datos pertenecientes para prever la tensión de servicio, el número de circuitos, etc, haciendo constar expresamente en el proyecto que la construcción de dicho cuadro se hará exactamente al modelo que, como prototipo, le facilitará el Servicio Municipal.

Artículo 3.7.42. Obra civil**1.- Canalizaciones.**

Trazado. Seguirán un sentido paralelo al eje de la vía a iluminar y bajo acera o zona de protección de la circulación rodada.

Los cruces de calzada se harán perpendicularmente a su eje, disponiendo de un mínimo de dos tubos hormigonados.

En ningún caso, salvo justificación y aprobación por el Servicio Municipal, especialmente para plazas o espacios públicos, se recurrirá a trazados de otro tipo.

Tipo. Las canalizaciones se ejecutarán de acuerdo con el plano normalizado al efecto, tanto para canalización bajo acera como bajo calzada. El tubo empleado será como mínimo de 100 mm de diámetro y de PVC rígido o corrugado del tipo reforzado.

2.- Arquetas.

Las arquetas podrán ser: de alimentación de báculo o incorporadas al basamento; de cambio de sentido y de cruce de calzada.

Las dos primeras son constructivamente iguales la tercera difiere solo en la profundidad. Para su construcción se usará encofrado metálico recuperable no siendo admisible el uso de tubería de hormigón del diámetro de la arqueta como encofrado perdido. El aro y la tapa de la arqueta se construirán con perfiles y chapa de acero al carbono. La tapa llevará estrías antideslizantes y una A marcada como símbolo de Alumbrado. Su ejecución se hará de acuerdo con los planos normalizados.

3.- Basamentos.

Los basamentos para cimentación de los soportes de alumbrado se ejecutarán con hormigón de $f_{ck}=250 \text{ kg cm}^2$ mínimo con una profundidad no inferior a 1 m. y dependiendo de la calidad del terreno y la altura del soporte.

Llevarán incorporados los pernos de anclaje con una longitud mínima de 0,70 m. y 20 mm de diámetro.

Se preverá canalización de 0 60 mm. con tubo corrugado para unir basamento con arqueta de registro.

4.- Criterios de implantación

- Lámparas de VMCC
 - De 125 vatios a 3,50 m. mínimo en luminaria ambiental.
 - De 125 vatios a 6,00 " " convencional.
 - De 250 vatios a 4,50 " " ambiental
 - De 250 vatios a 8,00 " " convencional.
 - De 400 vatios a 6,00 " " ambiental
 - De 400 vatios a 10,00 " " convencional.
- Lámparas de VSAP
 - De 100 vatios a 3,50 m. mínimo en luminaria ambiental.
 - De 100 vatios a 6,00 " " convencional.
 - De 150 vatios a 4,50 " " ambiental
 - De 150 vatios a 7,00 " " convencional.
 - De 250 vatios a 10,00 " " convencional.
 - De 400 vatios a 12,00 " " convencional.

- Retranqueos y vuelos.

Los báculos se retranquearán un mínimo de 0,75 metros respecto al bordillo. Cuando la anchura de acera sea inferior a 2 metros y existan fachadas con suficiente altura, se irá a la implantación en brazos murales.

Los vuelos de los báculos oscilarán entre un mínimo de 1 metro y un máximo de 2 metros. En caso de tener que sobrepasar estas dimensiones tendrán que quedar convenientemente justificado. Los vuelos de los brazos murales de chapa seguirán el mismo criterio anterior. En el caso de brazos de fundición y por colocarse generalmente a baja altura habrá de tenerse en cuenta la incidencia del tráfico de la calle para evitar implantaciones dentro de la zona que pudiera ser invadida por el paso de vehículos en los casos más desfavorables.



Sección Octava. Red de Suministro y Distribución de Gas

Artículo 3.7.43. Condiciones generales

El objeto del presente Artículo es el de establecer las condiciones a contemplar en los proyectos y obras de urbanización con redes de distribución de gas.

Dichos proyectos y obras, además de cumplir con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

Artículo 3.7.44. Gasoducto

Según resolución por el Ministerio de Industria y Energía de fecha 4 de julio de 1997 (B.O.E. de 7 de agosto de 1997) se establecen una serie de limitaciones, al dominio indispensables para garantizar la vigilancia y seguridad de las instalaciones de gasoductos.

En una franja de terreno de 4 m de ancho a lo largo de la traza del gasoducto, y de límites equidistantes al eje del mismo, no podrán realizarse los trabajos de arado, cava o análogos en una profundidad superior a 50 cm, ni se podrán plantar árboles o arbustos de tallo alto.

En una distancia de 10 m a uno y otro lado del eje del trazado del gasoducto no podrán levantarse edificaciones o construcciones de cualquier tipo aunque tengan el carácter de provisional o temporal, ni de efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación o reparaciones necesarias, en su caso del gasoducto y sus elementos anejos. En casos especiales, cuando razones muy justificadas establezcan la necesidad de edificar o efectuar cualquier tipo de obra dentro de la distancia señalada, podrán la Dirección Provincial del Ministerio de Industria y Energía de Badajoz autorizar la edificación o construcción a petición de la parte interesada y previo informe de la empresa concesionaria del gasoducto y consulta de los organismos que considere conveniente, para garantizar que la edificación o construcción no perturbará la seguridad del gasoducto ni su vigilancia conservación y reparaciones.



CAPÍTULO 8. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 3.8.1. Alcance y Contenido

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio social, cultural y económico de la localidad, dentro de la cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Si bien toda la normativa establecida por el Plan General Municipal se dirige a estos fines, en esta sección se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección medio-ambiental y de los niveles de confort.
- Protección paisajística y de la escena urbana.

La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio natural y del urbano corresponde, en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades, que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en este Plan General.

Sección Primera. Protección Medio Urbano.**Artículo 3.8.2. Protección del Medio Ambiente Urbano**

Estas Normas regulan de forma general las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos urbanos
- Vertidos líquidos
- Vertidos gaseosos
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas

A. Vertidos sólidos urbanos

Clasificación a los efectos de orientar su punto de vertido según el Plan General Municipal, los residuos se clasifican en:

A.1.- Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a la Ordenanza Municipal correspondiente.

A.2.-Residuos orgánicos. Aquellos procedentes actividades orgánicas que no contienen tierras ni escombros y en general, no son tóxicos o biopeligrosos, ni proceden del limpiado de fosas sépticas. Se consideran, por tanto, excluidas de este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices, planes sectoriales y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Junta de Extremadura.

Por último previa a cualquier delimitación de un ámbito para un vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos.

B. Vertidos líquidos (aguas residuales)

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de

vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en la Ley 5/2010, de Prevención y Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad un vertido a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de las determinaciones siguientes:

- Ausencia de materiales inflamables.
- PH comprendido entre 6 y 10.
- Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a 40° C.
- Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones.
- Materias sedimentables: menos de 500 mg/l.
- Materiales en suspensión: menos de 1000 mg/l.
- Demanda biológica de oxígeno (DBOs) menos de 700 mg/l.

C. Vertidos gaseosos

Quedan prohibidas todas las actividades que provoquen emanaciones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a lo establecido en la Legislación Sectorial en la materia estatal y autonómica.

D. Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido por el Código Técnico de la edificación (CTE) Protección frente a ruidos, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1.965 y el Decreto 19/97 de 4 de febrero de REGLAMENTO DE RUIDOS Y VIBRACIONES para la Comunidad Autónoma de Extremadura.

E. Protección contra incendios

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por el Código Técnico de la Edificación (CTE) Seguridad en caso de incendios y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

F. Desarrollo de actividades diversas

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde por su reglamentación sectorial aplicable.

**Artículo 3.8.3. Protección del Perfil del Núcleo Urbano**

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo percibido desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las construcciones en las zonas de borde del núcleo que forman la fachada de este. Así mismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral del núcleo o cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

Artículo 3.8.4. Protección del Paisaje Urbano

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características
- Morfológicas del terreno.
- Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y Canales de riego.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de acceso, y vías pecuarias.

Artículo 3.8.5. Conservación de los espacios libres

Los espacios exteriores no accesibles (huertas urbanas, interiores de parcela, patios de manzana proindiviso, etc.) deberán ser conservados y mantenidos por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cargo su conservación con cargo a la propiedad.

Artículo 3.8.6. Cierres de parcela

Las características constructivas de los cierres de solares y parcelas, en general serán las especificadas en el capítulo correspondiente para categoría de suelo o área de ordenanza donde vayan a instalarse.

Los propietarios de solares y parcelas con frente a vías o espacios públicos tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo máximo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial.

**Artículo 3.8.7. Tendidos y Elementos de Infraestructura y Servicios**

En los edificios afectados por algún grado de protección histórico-artística declarados Bien de Interés Cultural no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiéndose realizar los empotramientos necesarios. En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, a tal efecto el Ayuntamiento promoverá un convenio con las compañías suministradoras para la canalización subterránea de las redes.

Se prohíben los elementos de recepción de señales: (antenas) ya sean convencionales o parabólicas, excepto la de reducidas dimensiones, redes de comunicaciones electrónicas móvil, wifi, etc, fijadas a los huecos de las fachadas o sujetas en las carpinterías o elementos de protección, estas antenas deberán disponerse en la cubierta del edificio, y en lo posible en las zonas de esta que no sean perceptibles desde la vía pública. Cumpliendo además el resto de los preceptos señalados en la legislación específica aplicable sobre actividad, servicio e instalación de equipos y sistemas de telecomunicación.

Artículo 3.8.8. Obras de urbanización para la mejora de la escena urbana

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

Artículo 3.8.9. Servidumbres Urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir modificar a su cargo las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad que deberán cumplir las "Condiciones de Protección" y las "Estéticas y compositivas" que esta normativa puedan fijar en cada caso.

Artículo 3.8.10. Anuncios Publicitarios

Se prohíbe expresamente:

- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de los inmuebles, aunque fuese temporalmente.
- La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogadas o consideradas de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en el que se ubiquen, permitiéndose



únicamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

- Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta primera, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su aspecto original y con materiales que no alteren sus características y las del entorno.
- Se prohíbe la fijación de anuncios luminosos mediante soportes o bastidores exentos, en las vías públicas, jardines o parques públicos y en elementos constructivos como vallas, cornisas o tejados, isletas de tráfico, excepto aquellas que afecten a la información de servicios de interés público.
- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o rehabilitación; salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico u otros análogos de la vía pública.
- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines provisionales y excepcionales como: elecciones a cargos públicos, fiestas, ferias, exposiciones, manifestaciones etc. El Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales circunstancialmente durante el tiempo que dure el acontecimiento.

La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en esta normativa, quedarán desde la entrada en vigor de las mismas "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalaciones sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la supresión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

No se permitirá la instalación de carteles o elementos publicitarios en cualquier ámbito del Suelo No Urbanizable, en especial en los márgenes y proximidades de las carreteras, según se establece en los arts. 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras RD18812/1994, de 2 de septiembre.

Artículo 3.8.11. Atenuación de Impactos negativos

Los edificios que contengan elementos que no se integran en el medio en que se insertan, quedan fuera de ordenación en el aspecto desacorde con esta normativa. La concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.

La obligatoriedad de realizar estas obras de eliminación de impactos se exigirá cuando las obra solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los mencionados impactos negativos.

A continuación se reseñan los tipos de obra genérica y los impactos negativos a eliminar que conllevan:

- Las operaciones de demolición y nueva planta conllevarán la eliminación total de los volúmenes fuera de ordenación y su sustitución por otros acordes con la normativa vigente.
- Las operaciones de reforma intensa, reestructuración, consolidación general, recuperación; implicarán la eliminación de todos los elementos fuera de ordenación detectados (volúmenes, cuerpos salientes, alturas, acabados, etc.).
- Las reparaciones de fachada, revocos o enlucidos exteriores conllevarán la eliminación de todos los elementos inconvenientes en las fachadas (cuerpos salientes, materiales, colores, texturas, fábricas o anuncios) fuera de ordenación.
- Los retejados y sustituciones parciales o totales de las cubriciones traerán consigo la eliminación de materiales, texturas y colores improcedentes.
- Las sustituciones de carpintería exterior conllevarán la eliminación de materiales, color o morfología improcedentes en cualquier elemento de carpintería exterior y la obligación de homogeneización de las carpinterías.
- El saneamiento estructural o atirantado parcial de la estructura de la cubierta conllevará además de lo dispuesto en el apartado E, la eliminación de inclinaciones excesivas faldones partidos o cualquier otro elemento morfológico fuera de ordenación.

Sección Segunda. Protección del Patrimonio Cultural

Artículo 3.8.12. Protección del Patrimonio Arqueológico

A. Condiciones genéricas

Cuando se realicen obras de nueva planta, movimientos de tierra o cualquier actuación que afecte a cotas bajo rasante, las áreas arqueológicas expresadas en el plano correspondiente, se verán sometidas a un procedimiento especial de prospección previamente a la autorización de actividades. Esta servidumbre y, en general, todas las cuestiones relacionadas con el patrimonio arqueológico del municipio de Monesterio se regirán por lo dispuesto en el Título III de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, además de por lo dispuesto en los puntos siguientes.

B. Medidas cautelares o precautorias

En aquellas áreas en la cual existan o se presuman restos arqueológicos, las operaciones de desarrollo, urbanización, edificación y en general aquellos proyectos que afecten al subsuelo deberán



ir precedidas de la investigación pertinente supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, para ello será preceptivo la elaboración conjuntamente con el proyecto de un Estudio de Seguimiento Arqueológico firmado por un arqueólogo titulado y previamente aprobado por la Dirección General de Patrimonio .

Las obras de excavación darán lugar a un informe arqueológico competente.

En el caso de no ser hallados restos arqueológicos, la continuación de las obras será según el proyecto que acompaña a la solicitud de licencia.

En el caso de hallar restos se detendrán las obras, a la espera de la evaluación de la importancia de los mismos, estableciéndose las medidas necesarias para su documentación, conservación o puesta en valor. Una vez estudiados y documentados se establecerá un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200m.

En caso de aparecer restos y permitirse las obras en las condiciones que dictamine la Dirección General del Patrimonio, será preceptivamente necesario, dejar los restos hallados (sí su importancia es suficiente a juicio del equipo investigador) al descubierto, y en zonas accesibles al público.

El Ayuntamiento a instancias de la Dirección General de Patrimonio podrá proceder a la expropiación de la finca, si los restos hallados lo aconsejan, declarándolos bienes de interés público.

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en los yacimientos arqueológicos catalogados en este Plan General, en suelo urbano, urbanizable y sus perímetros de protección de 200 m, deberán ir precedida de una evaluación arqueológica consistente en una prospección arqueológica y sondeos mecánicos o manuales, que determinen o descarten la existencia y extensión de los arqueológicos. Dichos trabajos serán dirigidos por personal cualificado previa presentación de proyecto y autorización administrativa correspondiente. Del informe emitido a raíz de esta actuación la Dirección General de Patrimonio Cultural determinará las medidas correctoras pertinentes que, de manera preferente, establecerán la conservación de los restos como criterio básico.

Artículo 3.8.13. Protección del patrimonio histórico y arquitectónico

Se encuentran afectados por Normativa de Protección del Catálogo de Bienes Protegidos los edificios o elementos que, con independencia de su actual estado de conservación y grado de alteración respecto a sus características originarias, presentan valores arquitectónicos, tipológicos, constructivos o ambientales, o poseen una capacidad de evocación de formas culturales y medios de vida del pasado histórico, que justifican su conservación y adecuación, desde unos criterios de salvaguarda y recuperación del patrimonio arquitectónico e histórico.

El Catálogo de Bienes Protegidos, que se constituye en el principal instrumento de protección individualizada del patrimonio histórico edificado.

Para el caso específico de bienes arquitectónicos ubicados en suelo no Urbanizable, se asume en su integridad el Catálogo, que se presenta como Documento Anexo a estas Normas Urbanísticas.

Sección tercera. Protección Medio fluvial

Las obras o actuaciones que puedan tener impactos sobre el medio fluvial, tanto en suelo urbano como no urbanizable, como son: encauzamientos, las barreras viales que cruzan los mismos (puentes, badenes, vados, conducciones), infraestructuras propias del cauce (piscinas naturales, charcas), tomas de aguas (abastecimiento, riegos) y los vertidos de aguas residuales e industriales, a fin de evitar los efectos negativos sobre el medio fluvial cumplirán obligatoriamente con las normas que a continuación enumeramos.

Artículo 3.8.14. Pasos o cruces de viales en cursos de agua temporales o permanentes.

- En los **Puentes o Conducciones** interesa, o bien dejar el lecho natural o bien las losas de apoyo se dispongan en el curso por debajo del lecho natural. Con ello se evitan la pérdida del calado y el salto que acaba generándose por arrastre del lecho aguas abajo sin que tenga lugar una reposición suficiente desde los acarreo aguas arriba. Con estas opciones se resuelve también que las losas de hormigón u otros acabados de fábrica interrumpen en parte la continuidad del medio hiporréico (poblaciones biológicas del lecho natural).
- En los **Badenes con marcos de hormigón** la losa de apoyo debe disponerse de modo que quede 0,5 m por debajo de la rasante del lecho o cauce. Los badenes en batería de tubos tienden a desaparecer al no ser ya autorizados por otras administraciones con competencia en el medio fluvial. En su instalación uno de ellos debe ser mayor que el resto o, al menos, si son todos iguales, uno se dispondrá por debajo del resto de la batería, de modo que se concentre en él la vena del agua del estiaje manteniendo un calado suficiente. El tubo mayor o igual debe emplazarse con su base a más de 0,5 m por debajo de la rasante del lecho natural en su cota más profunda, tomada aguas abajo del badén.
- Para los **Badenes en losa o Plataformas de hormigón (vados)**, el perfil transversal debe tener al menos tres cotas: 1) La de los estribos o defensa de las márgenes, 2) la de tránsito rodado con caudales ordinarios, 3) la de estiaje o cauce inscrito. Esta última debe asegurar la continuidad para el paso de los peces, por lo que su rasante debe emplazarse a nivel o por debajo de la cota del lecho natural aguas abajo. La losa se dispondrá sin pendiente en el sentido transversal al tráfico.

Todas estas estructuras se dispondrán sin pendiente longitudinal en el sentido del curso.

Artículo 3.8.15. Encauzamientos

El encauzamiento más compatible desde el punto de vista ambiental es el consolidado de las márgenes con vegetación local leñosa, y deja un cauce inscrito o de estiaje, todo ello aun planteando

una elevada sección mojada que asuma avenidas extraordinarias. Sin embargo, la defensa puntual de infraestructuras o seguridad para las personas puede requerir de intervenciones con obras de fábrica u otras soluciones constructivas, que eleven las garantías de eficiencia perseguida.

Las soluciones en escollera o gaviones, en este orden son más compatibles ambientalmente que las de hormigón, aunque tengan un chapado en piedra. Ambas evitan la impermeabilización y permiten la colonización con vegetación acuática y riparia manteniéndose la continuidad biológica de las márgenes del ecosistema fluvial y quedando sustituida la consolidación de la obra de hormigón, por raíces y manto vegetal.

Finalmente, cuando el Dominio Público Hidráulico lo permita, los taludes o pendientes de la canalización deben ser suaves o tendidos, para facilitar su estabilidad y su revegetación espontánea o con tierra vegetal reextendida, evitando descolgar ostensiblemente al capa freática en las riberas.

Artículo 3.8.16. Piscinas naturales

En el alzado de la base o azud de apoyo se deben distinguir tres secciones: 1) una no desmontable, la de los estribos o defensa de las márgenes; y otras tres desmontables: 2) la de caudales ordinarios, 3) y la de estiaje o cauce inscrito. Esta última debe asegurar la continuidad para el paso de peces (como orden de magnitud orientativo serían 25-50 cm de calado y velocidades de corriente no superiores a 1m/s en épocas de desove) al quedar su cota por debajo o rasante a la de lecho natural. El azud no debe emplazarse o sumarse a una zona de rápidos o saltos ya existente que amplifique los efectos de erosión y barrera aguas abajo del mismo.

Artículo 3.8.17. Charcas

Las charcas con uso abrevadero, riego o incendios pueden convertirse en reservorios involuntarios de peces no autóctonos de carácter invasor (percasol y pez gato fundamentalmente). Para evitar repoblaciones involuntarias de estas especies, desde las charcas hacia los arroyos o ríos situados aguas abajo, por extrasvasamiento en épocas de lluvias, conviene que las charcas o balsas cuenten con dispositivos de vaciado que permitan eliminar mediante el secado completo las especies invasoras. Sin costes energéticos, en las charcas de muro (donde el nivel más bajo de las aguas queda normalmente por encima de la rasante del terreno), el dispositivo de mayor eficiencia es la instalación de un desagüe de fondo durante la construcción de la charca. Sin desagüe de fondo cabe la utilización de un sifón invertido, viable hasta los 5m de profundidad. Los costes por combustible de los bombeos con motor, tanto en charcas de muro como en las de gua (única alternativa), limitan la viabilidad de esta opción.

Artículo 3.8.18. Abastecimiento y riegos

En los planes de abastecimiento y regadíos, se debe preservar la calidad de las aguas superficiales, evaluando previamente las alternativas que constituyan una opción



medioambientalmente mejor a partir de aguas muy modificadas o aguas artificiales ya existentes. En cualquier caso se deberían proscribir nuevas derivaciones a partir de aguas corrientes en los meses de caudales bajos (junio, julio, agosto y septiembre) de carácter limitante en los ecosistemas fluviales, garantizándolos usos consuntivos en esta época a partir de los volúmenes almacenados durante el periódico de caudales altos.

Artículo 3.8.19. Tratamiento de aguas residuales

Análogamente al equipamiento urbano previo (viales, alumbrado, abastecimiento,...), las ampliaciones de suelo urbano deben precederse de un sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales. El suelo no urbanizable cabe normalizar en función de la normativa vigente, el tipo de construcciones y optimización de los servicios de recogida, los distintos modelos de dispositivo de tratamiento de residuales: fosas sépticas, compartimientos estancos, equipos de oxidación y filtros biológicos.



CAPÍTULO 9. DISTRIBUCIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 3.9.1. Definición

Cada ZOU está conformada por un tejido urbano característico y diferenciado por los siguientes condicionantes: uso global mayoritario, tipología edificatoria homogénea o mayoritaria y edificabilidad bruta o intensidad edificatoria.

Tal como aparece grafiado en el plano de ordenación zonas de ordenación urbanística, se dividen en 5 zonas de ordenación urbanística diferenciadas entre sí por la clasificación y calificación de los ámbitos delimitados, a su vez las zonas de ordenación urbanística relativa a los nuevos desarrollos urbanos se subdividen en otras subzonas diferenciadas por tipología edificatoria mayoritaria y parámetros que regulan la edificación como edificabilidad o intensidad de uso.

**Sección Primera. Distribución de las ZOUS****Artículo 3.9.2. Zonas de ordenación urbanística en suelo urbano consolidado**

En suelo urbano consolidado se identifican las siguientes zonas de ordenación urbanística:

Identificación	Definición del ámbito	Determinaciones características
ZOU 1	Corresponde a los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado de uso mayoritario residencial.	<u>Uso global mayoritario:</u> Residencial <u>Usos pormenorizados:</u> Serán los regulados en cada Norma Zonal incluida dentro del ámbito de la ZOU. <u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u> Edificación alineada a vial, edificación en manzana compacta <u>Edificabilidad bruta o intensidad edificatoria:</u> * Según estudio de edificabilidad por manzanas realizada en el punto 4.7 Estudio de edificabilidad del SU por manzanas de la Memoria Justificativa. 0,55 m ² t/m ² s <u>Superficie del ámbito:</u> 1.288.329 m ²
ZOU 2	Corresponde a los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado de uso mayoritario industrial.	<u>Uso global mayoritario:</u> Industrial <u>Uso pormenorizado permitido:</u> Serán los regulados en cada Norma Zonal incluida dentro del ámbito de la ZOU. <u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u> Edificación singular de tipo industrial. <u>Edificabilidad bruta o intensidad edificatoria:</u> -----



		Superficie del ámbito: 169.954 m ²

Artículo 3.9.3. Zonas de ordenación urbanística en suelo urbano no consolidado

Identificación		Definición del ámbito	Determinaciones características
ZOU 3		Corresponde a los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado de uso mayoritario residencial.	
	ZOU 3.1.1	Corresponde a los terrenos situados dentro de la UA1-R.	<u>Uso global mayoritario:</u> Residencial <u>Usos pormenorizados:</u> Serán los regulados en cada Norma Zonal incluida dentro del ámbito de la ZOU. <u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u> Edificación alineada a vial, edificación en manzana compacta <u>Edificabilidad bruta o intensidad edificatoria:</u> 0,7 m ² t/m ² s <u>Superficie del ámbito:</u> 9.838 m ²
	ZOU 3.1.2	Corresponde a los terrenos situados dentro de la UA2-R.	<u>Uso global mayoritario:</u> Residencial <u>Usos pormenorizados:</u> Serán los regulados en cada Norma Zonal incluida dentro del ámbito de la ZOU. <u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u> Edificación alineada a vial, edificación en manzana compacta <u>Edificabilidad bruta o intensidad edificatoria:</u> 0,7 m ² t/m ² s



			<u>Superficie del ámbito:</u> 14.537 m ²
	ZOU 3.1.3	UA 3-R *Ámbito en suspenso por acuerdo de COUTEX 27/06/2023. Es de aplicación las NNSS aprobadas definitivamente el 29/05/1996 (DOE 01/08/1996)	
	ZOU 3.1.4	Corresponde a los terrenos situados dentro de la UA4-R.	<u>Uso global mayoritario:</u> Residencial <u>Usos pormenorizados:</u> Serán los regulados en cada Norma Zonal incluida dentro del ámbito de la ZOU. <u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u> Edificación alineada a vial, edificación en manzana compacta <u>Edificabilidad bruta o intensidad edificatoria:</u> 0,7 m ² t/m ² s <u>Superficie del ámbito:</u> 20.196 m ²
	ZOU 3.1.5	Corresponde a los terrenos situados dentro de la UA5-R.	<u>Uso global mayoritario:</u> Residencial <u>Usos pormenorizados:</u> Serán los regulados en cada Norma Zonal incluida dentro del ámbito de la ZOU. <u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u> Edificación alineada a vial, edificación en manzana compacta <u>Edificabilidad bruta o intensidad edificatoria:</u> 0,7 m ² t/m ² s <u>Superficie del ámbito:</u> 11.206 m ²

**Artículo 3.9.4. Zonas de ordenación urbanística en suelo urbanizable**

Identificación		Definición del ámbito	Determinaciones características
ZOU 4		Corresponde a los terrenos clasificados como suelo urbanizable de uso mayoritario residencial.	
	ZOU 4.1	Corresponde a los terrenos situados dentro de la SURB1-R.	<u>Uso global mayoritario:</u> Residencial <u>Usos pormenorizados:</u> Serán los regulados en cada Norma Zonal incluida dentro del ámbito de la ZOU. <u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u> Edificación alineada a vial, edificación en manzana compacta <u>Edificabilidad bruta o intensidad edificatoria:</u> 0,70 m ² t/m ² s <u>Superficie del ámbito:</u> 20.677 m ²
	ZOU 4.2	Corresponde a los terrenos situados dentro de la SURB2-R.	<u>Uso global mayoritario:</u> Residencial <u>Usos pormenorizados:</u> Serán los regulados en cada Norma Zonal incluida dentro del ámbito de la ZOU. <u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u> Edificación alineada a vial, edificación en manzana compacta <u>Edificabilidad bruta o intensidad edificatoria:</u> 0,70 m ² t/m ² s <u>Superficie del ámbito:</u> 35.341 m ²



	ZOU 4.3	Corresponde a los terrenos situados dentro de la SURB3-R.	<u>Uso global mayoritario:</u> Residencial <u>Usos pormenorizados:</u> Serán los regulados en cada Norma Zonal incluida dentro del ámbito de la ZOU. <u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u> Edificación unifamiliar aislada o adosada <u>Edificabilidad bruta o intensidad edificatoria:</u> 0,70 m ² t/m ² s <u>Superficie del ámbito:</u> 11.222 m ²
	ZOU 4.4	Corresponde a los terrenos situados dentro de la SURB4-R.	<u>Uso global mayoritario:</u> Residencial <u>Usos pormenorizados:</u> Serán los regulados en cada Norma Zonal incluida dentro del ámbito de la ZOU. <u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u> Edificación unifamiliar aislada o adosada <u>Edificabilidad bruta o intensidad edificatoria:</u> 0,70 m ² t/m ² s <u>Superficie del ámbito:</u> 10.399 m ²
	ZOU 4.5	Corresponde a los terrenos situados dentro de la SURB5-R.	<u>Uso global mayoritario:</u> Residencial <u>Usos pormenorizados:</u> Serán los regulados en cada Norma Zonal incluida dentro del ámbito de la ZOU.



			<u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u> Edificación alineada a vial, edificación en manzana compacta <u>Edificabilidad bruta o intensidad edificatoria:</u> 0,70 m ² /m ² s <u>Superficie del ámbito:</u> 22.492 m ²
	ZOU 4.6	A.R.R 1 P.P.R-1. *Ámbito en suspenso por acuerdo de COUTEX 27/06/2023. Es de aplicación las NNSS aprobadas definitivamente el 29/05/1996 (DOE 01/08/1996)	
	ZOU 5	Corresponde a los terrenos clasificados como suelo urbanizable de uso mayoritario industrial y terciario.	
	ZOU 5.1	Corresponde a los terrenos situados dentro de la SURB6-T.	<u>Uso global mayoritario:</u> Terciario <u>Usos pormenorizados:</u> Serán los regulados en cada Norma Zonal incluida dentro del ámbito de la ZOU. <u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u> Edificación singular de tipo industrial. <u>Edificabilidad bruta o intensidad edificatoria:</u> 0,7 m ² /m ² s <u>Superficie del ámbito:</u> 42.044 m ²
	ZOU 5.2	Corresponde a los terrenos situados dentro de la SURB7-I.	<u>Uso global mayoritario:</u> Industrial <u>Usos pormenorizados:</u>



			Serán los regulados en cada Norma Zonal incluida dentro del ámbito de la ZOU. <u>Tipología edificatoria mayoritaria:</u> Edificación singular de tipo industrial. <u>Edificabilidad bruta o intensidad edificatoria:</u> 0,7 m²t/m²s <u>Superficie del ámbito:</u> 46.058m²
	ZOU 5.3	S.URB 8-I *Ámbito en suspenso por acuerdo de COUTEX 27/06/2023. Es de aplicación las NNSS aprobadas definitivamente el 29/05/1996 (DOE 01/08/1996)	



TÍTULO IV ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 4.1.1. Tipos de Uso

A los efectos de la admisibilidad de los usos, se especifican en este Plan General, aunque solamente las consideraciones relativas a **Usos Globales y Usos Compatibles, forman parte de las determinaciones contenidas en la Ordenación Estructural**, se mencionan de nuevo en este capítulo, con el fin de aportar coherencia en los conceptos y determinaciones.

A. Usos globales y usos pormenorizados:

Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser: Globales y Pormenorizados.

Uso Global es aquel que el Plan General Municipal asigna con carácter genérico mayoritario a una zona de ordenación urbanística, correspondiendo a las actividades y sectores económicos básicos: residencial, terciario, industrial y dotacional.

Uso Pormenorizado es aquel que el Plan General Municipal asigna a un área o sector de Suelo, correspondiente a las distintas tipologías edificatorias en las que pueden desagregarse los usos globales.

B. Uso mayoritario, usos compatibles y usos prohibidos:

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según esta normativa como: uso principal, uso complementario y uso prohibido.

Uso Principal; Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio, es decir, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

Por tanto, se considera dominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

Uso Compatible; Es aquel que puede coexistir con el uso mayoritario sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios. Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso mayoritario.

Uso Prohibido; Es aquel que por su incompatibilidad por si mismo o en su relación con el uso mayoritario debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por su exclusión al quedar ausente en la relación de usos mayoritarios y compatibles.

La intensidad de cada uso es la cantidad del mismo admitida por el Plan y se expresa a través de parámetros reguladores de sus condiciones y características de implantación.



Artículo 4.1.2. Usos Globales

Los Usos Globales contemplados en este Planeamiento, (que forman parte de la ordenación estructural) son los siguientes:

1.- Uso Residencial (R).

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2.- Uso Terciario (T).

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros y otras, etc.

3.- Uso Industrial (I).

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

4.- Uso Dotacional (D).

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social. Las infraestructuras de telecomunicaciones tienen la consideración de equipamiento de carácter básico según el artículo 49.2 de la Ley 11/2022 General de Telecomunicaciones.

Artículo 4.1.3. Usos Pormenorizados (D)

A los efectos del Plan General Municipal, los usos se clasifican en distintas clases según los siguientes cuadros:

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	
Residencial: R	Residencial Unifamiliar : RU	Edificación Aislada
		Edificación Adosada
	Residencial Plurifamiliar: RP	Edificación Abierta (Bloque Aislado)
		Edificación Adosada (Bloque Adosado)
		Manzana cerrada



USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
Terciario: T	Comercial: TC
	Hotelero: TH
	Oficinas: TO
	Recreativo: TR

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	Situaciones
Industrial: I	Industrial Productivo: IP	Industria no compatible con el municipio Industria no compatible con el medio urbano
	Industrial de Almacenaje: IA	Industria y almacenamiento en general Talleres artesanales y pequeña industria Talleres de mantenimiento del automóvil Agropecuaria en Medio Urbano

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	
Dotacional: D	Comunicaciones: D-C	
	Zonas verdes: D-V	
	Equipamientos: D-E	Infraestructuras y Servicios Urbanos: DE-IS
		Educativo: DE-ED
		Cultural-Deportivo: DE-CD
		Administrativo-Institucional: DE-AI
		Sanitario-Asistencial: DE-SA

Artículo 4.1.4. Disposiciones comunes a todos los usos

1. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre. En todo caso deberán cumplir la normativa sectorial que les fuera de aplicación.

2. Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- Las instalaciones al servicio de la edificación.
- Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan esta normativa para cada norma zonal.
- Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviera implantado sobre rasante y con accesos comunes.

Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de uso respectivo.

3. Usos en semisótanos:

- Estarán autorizados los mismos usos que para los sótanos.



Sección Primera. Uso Residencial

Artículo 4.1.5. Definición

Es el establecido en espacios y dependencias destinados a proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Artículo 4.1.6. Categorías de usos pormenorizados residenciales

Dentro del uso global residencial, se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Residencial unifamiliar; vivienda situada en parcela independiente con acceso desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser aislada o adosada con otras edificaciones.

Categoría 2ª. Residencial plurifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan dos o más viviendas, con accesos independientes, o bien, agrupadas que disponen de accesos y elementos comunes.

Artículo 4.1.7. Ámbito de Aplicación y Efectos

La zonificación propuesta por el Plan General, es la que figura en los planos de ordenación, donde se especifican la situación y tipologías por zonas con el detalle de la edificabilidad permitida y el número de viviendas que acogerán las parcelas señaladas.

En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serán de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.

Artículo 4.1.8. Compatibilidad de usos con el residencial

1.- Son usos compatibles con el Residencial, el Uso Terciario, en todas sus categorías (oficinas, comercial, hotelero, locales de reunión y ocio) siempre que reúnan las siguientes condiciones:

- Deberán cumplir las condiciones que se establecen en sus normas particulares para el Uso Terciario.
- En los casos de destinarse a oficinas una superficie superior a los 300 m². deberán establecerse accesos independientes entre ambos usos.
- El uso comercial, de forma exclusiva deberá ubicarse en las plantas baja y primera del edificio, y contar con acceso independiente desde la planta baja.



- En los casos en que se proyecte un local comercial con varias plantas, sus comunicaciones verticales serán independientes a los accesos comunes a la vivienda.
- Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.
- El uso hotelero es compatible con el residencial. En el caso en que este uso ocupe más de una planta del edificio, deberá contar con accesos y comunicaciones verticales independientes, a los comunes de la vivienda.

2.- El uso Industria y Almacén es compatible con el residencial en sus categorías 4ª y 5ª: Talleres artesanales, pequeña industria y talleres de reparación de automóvil, cumplirán las siguientes condiciones:

- Las pequeñas industrias y talleres autorizados cumplirán las condiciones que se establecen en sus normas particulares.
- El uso industrial, de forma exclusiva deberá ubicarse en la planta baja del edificio, y contar con acceso independiente respecto a las viviendas.

3.- Son compatibles asimismo, los usos Dotacional: Equipamiento, que puedan relacionarse con los antes mencionados, es decir dentro de la clasificación por categorías de los usos dotacionales, se permiten en edificios de usos mixtos donde predomine el uso residencial las siguientes categorías:

- **Categoría 1ª** .- Educativo
- **Categoría 2ª** .- Cultural-Deportivo
- **Categoría 3ª**.- Sanitario-Asistencial
- **Categoría 4ª**.- Administración Pública e Institucional.
- **Espacios Libres**

4.- Asimismo son compatibles los servicios urbanos, infraestructuras y de transporte, en las condiciones reguladas en la Sección 6 de este Capítulo y en la normativa sectorial que le fuera de aplicación.

5.- Son incompatibles el resto de usos.

Artículo 4.1.9. Condiciones Generales de la Vivienda

Serán las reguladas en Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**Artículo 4.1.10. Condiciones de las Viviendas complementarias de otros usos**

Si la vivienda es colindante o complementaria con otros usos, los locales anejos, despacho, taller o comercio, contarán con acceso independiente del de la vivienda.

La edificación que pueda asimilarse a una vivienda colectiva y que sea complementaria de otras instalaciones, contarán con acceso independiente y no se permitirá la comunicación entre los distintos espacios.

En el caso de existir comunicación entre locales y viviendas complementarias estos accesos cumplirán los requisitos establecidos en el DB-SI.

Artículo 4.1.11. Previsión de aparcamientos en vivienda**A.- VIVIENDAS COLECTIVAS**

Los edificios de vivienda colectiva de nueva planta, deberán contar con 1 plaza de aparcamiento por vivienda y una por cada 100 m² construidos destinados a otros usos compatibles dentro de la propia edificación; excepto en promociones de viviendas de protección oficial en cuyo caso será de 1 plaza por vivienda. Las reservas de aparcamiento se realizarán dentro del ámbito de la promoción.

B.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Las viviendas unifamiliares, contarán con una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de su propia parcela.

Cuando no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en la manzana o entorno próximo correspondiente siempre se situará en dominio privado, siendo necesario que quede constancia registral de la afección de dichas plazas, o bien se adoptarán soluciones de carácter global cuyo coste, en su parte proporcional, se repercutirá sobre las promociones o propietarios.

Podrá eximirse de forma total o parcial, justificadamente del cumplimiento de la obligatoriedad de reserva de plazas de aparcamiento en las zonas de valor histórico y urbanístico, cuando sea técnicamente inviable o inconveniente desde un punto de vista estético, compositivo, incoherente urbanísticamente o que económicamente suponga un coste relativo superior al 10% del presupuesto de ejecución material del resto de la obra.

Artículo 4.1.12. Condiciones de los aparcamientos en viviendas

Los garajes individuales o colectivos, cumplirán las condiciones del Decreto 113/2009, de 21 de mayo.

Los garajes de menos de 500 m² de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes

podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que el ancho del acceso sea superior a 4 m.

Queda expresamente prohibido el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches. Se prohíbe también el almacenamiento de toda clase de materiales, incluso dentro de los vehículos.

Se prohíbe realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan exclusivamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

Se deberán cumplir las condiciones establecidas en el CTE, relativas a la seguridad contra incendios.

Artículo 4.1.13. Condiciones particulares de las viviendas unifamiliares

Las viviendas unifamiliares cumplirán las condiciones que les puedan afectar contenidas en los artículos de esta sección.

El acceso a la vivienda podrá realizarse desde el espacio público o privado.

Artículo 4.1.14. Condiciones particulares de las viviendas colectivas

El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde un espacio comunitario o desde el espacio público exterior y el portal o zaguán de entrada tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 m. de fondo y 2,00 m. de ancho. En estas dimensiones mínimas no podrán disponerse peldaños. A estos espacios no podrán abrir locales comerciales o industriales ni servirán de acceso al público o mercancías de los citados locales.

Se cumplirán las condiciones que se señalan en la legislación respecto a la eliminación de las barreras arquitectónicas

Condiciones de los recorridos comunitarios en el edificio:

- En todo el recorrido de acceso hasta las viviendas dentro del edificio las bandas de circulación, limitadas por paramentos u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m., y estarán dimensionadas de acuerdo con las normativas que les sean de aplicación, especialmente lo especificado en el Código Técnico: DBSI.
- Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguidos con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

Condiciones de diseño de las escaleras comunitarias. Según el Decreto 113/2009, de 21 de mayo.

Obligatoriedad de instalación de ascensor, según lo establecido en la Ley 8/97 de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla Decreto 8/2.003 de 28 de enero.



Sección Segunda. Uso Terciario

Artículo 4.1.15. Definición

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros y otras, etc.

Artículo 4.1.16. Categorías de usos pormenorizados

Dentro del Uso Global terciario, se distinguen las siguientes categorías de usos pormenorizados:

- Comercial: TC
- Hotelero: TH
- Oficinas: TO
- Recreativo: TR

Artículo 4.1.17. Ámbito de aplicación y efectos

En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serán de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.

Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en esta Sección, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

Artículo 4.1.18. Condiciones particulares del Uso Comercial

1 Definición.- Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos.

2.- Clasificación. Según la situación y dimensiones de las edificaciones destinadas al uso comercial, distinguimos:

a) Bajos y Locales Comerciales

Se entienden por Bajos y Locales Comerciales los locales de exposición y venta al público que se sitúan en las plantas inferiores de los edificios que pueden estar destinados a otros usos.



El tratamiento de la fachada del local se ejecutará teniendo en cuenta su adecuación a la composición general del edificio en el que se integre.

Aquellos locales o bajos comerciales, cuya superficie sea superior a los 1.500 m², deberán reservar una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos, salvo excepciones justificadas en aquellos edificios que, cuando sea técnicamente inviable o inconveniente desde un punto de vista estético, compositivo o incoherente urbanísticamente.

Las condiciones de compatibilidad de los bajos y locales comerciales con edificios destinados a viviendas, serán:

- Las viviendas, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes a las de los bajos y locales comerciales.
- Los bajos y locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio.
- En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

b) Edificios Comerciales

Se entienden por Edificios Comerciales, aquellos en los que el uso comercial se extiende a la totalidad o mayor parte del edificio y siempre que los restantes usos sean de carácter terciario. Los edificios comerciales no superarán superficies de venta de 1.500 m².

Los aparcamientos a reservar en los edificios comerciales serán:

- Aquellos edificios comerciales situados en parcelas cuya superficie no supere los 250 m² y que se localicen dentro de áreas consolidadas, podrán no reservar, dentro de su parcela aparcamientos, debiendo garantizar, en la forma en que se determine, una reserva de un aparcamiento por cada 50m² construido en un aparcamiento público.
- La reserva hasta 1.500m² construidos será de una plaza por cada 50m².
- Para superficies superiores, se reservará una plaza más por cada 25m² construidos.
- Se podrán reducir las plazas de aparcamiento citadas hasta un 50%, siempre que, en el proyecto de actividad se garantice la disposición para los usuarios del comercio de plazas de aparcamiento en un estacionamiento público rotatorio.
- Los Edificios Comerciales dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento obligatorias, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de reparto y suministro, con un número mínimo de plazas del 10% de las correspondientes a aparcamientos obligatorios.

c) Grandes Superficies y Centros Comerciales



A los efectos de este Plan se considerará como centro comercial todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 1.500m².

Se entenderá por superficie de venta aquella en la que se expongan artículos para su venta directa y sea utilizable efectivamente por el consumidor, esté cubierta o no, incluyendo escaparates, expositores, mostradores, cajas, pasillo y cajas, exceptuando el resto de superficies tales como aparcamientos, oficinas, centros recreativos, almacenes etc.

Se entenderá como centro comercial el conjunto de establecimientos comerciales que, integrado en un edificio o conjunto de edificios ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

Las reservas de aparcamiento se realizarán en relación de una plaza por cada 25 m² de superficie construida. Se deberán reservar un 10% de las plazas para aparcamientos de suministradores, con las dimensiones necesarias para vehículos de mayores dimensiones.

Al margen del contenido en la Ley 3/2.002 de Comercio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, respecto a la exigencia de Licencia Comercial Específica y en tanto se elabora un Plan de Ordenación de Equipamientos Comerciales, para el establecimiento de Grandes Superficies y Centros Comerciales en el término municipal de Monesterio, se deberá cumplir las condiciones que a continuación se enumeran:

- Las instalaciones de Grandes Superficies y Centros Comerciales mayores de 2.500m² de superficie de venta o ampliaciones de las ya existentes, deberán tramitarse mediante Planeamiento Especial, siguiendo los trámites que al respecto se indican en los apartados siguientes.
- No se podrá dar licencia de obras sin haber obtenido previamente la Licencia Comercial Específica.

Tramitación de grandes superficies comerciales:

El promotor o promotores de una gran superficie comercial deberán presentar la siguiente documentación, sin perjuicio de la propia de los planes especiales:

- Lo exigido por la Ley 3/2.002, de 9 de mayo, de Comercio en la CAEX.
- La prevista en la Ley 15/2.001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y en su caso, aquellas otras Normas e instrumentos de ordenación que la desarrollan.
- Aquella que permita evaluar los efectos de la instalación que se propone, a fin de valorar la adecuación de la instalación solicitada a los usos del suelo previstos en el planeamiento territorial y urbanístico en vigor, sin perjuicio de los que procedan en relación con el otorgamiento de la correspondiente licencia de obra, y al menos sobre los siguientes factores de impacto:



- La saturación de sistema viario por el incremento de desplazamientos motorizados y, en concreto, su relación con la red viaria, las vías afectadas, y la garantía del tráfico de entrada y salida.
- Su accesibilidad y aparcamientos.
- Las garantías de adecuación de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, así como de los suministros de energía eléctrica.

Durante el período de información pública del Plan Especial se dará audiencia al expediente y se oír a las organizaciones más representativas de los comerciantes, consumidores y sindicatos de trabajadores, así como a la Cámara Oficial de Comercio e Industria.

Terminado el período de información pública, el expediente, junto con los informes requeridos y elaborados expresamente, deberá remitirse a la Consejería competente en materia de comercio interior para su informe preceptivo en los términos indicados por la Ley de Comercio. En el supuesto de que sean favorables los informes, el Ayuntamiento adjuntará el informe de los servicios municipales.

3. Condiciones Comunes a todos los Establecimientos Comerciales

La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m², no pudiendo servir de paso ni tener comunicación directa con ningún otro uso no relacionado con el comercial.

La altura del local donde se desarrolle el uso comercial será la que corresponda por las condiciones de edificación, con un mínimo de 2,50 mts. La altura libre mínima para semisótano o sótano será de 2,20 metros.

Todos los comercios dispondrán, de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m² un inodoro y un lavabo, cada 200 m² más se dispondrá de un nuevo inodoro y lavabo. A partir de 100 m², se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

En las instalaciones comerciales que formen un conjunto, los servicios sanitarios correspondientes a cada local podrán agruparse. Su número se determinará por la condición anterior aplicada a la totalidad de la superficie, incluso espacio común de uso público.

Los comercios contarán con las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarias el Ayuntamiento, todo ello de acuerdo con la normativa que les sea de aplicación.

La estructura de la edificación será resistente al fuego y los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en el CTE y cualesquiera otras que en su momento puedan promulgarse, así como las que sean de aplicación en materia de protección ambiental que quedan recogidas en los usos industriales.

Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones.



Dada su peculiar naturaleza, los comercios del ramo de la alimentación, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de la establecida en las presentes ordenanzas.

Las escaleras no mecánicas abiertas al público, en los locales comerciales mayores de 300 m² tendrán una anchura mínima de 1,50 m, en el resto serán de 1,00 m como mínimo.

La luz y ventilación de las instalaciones comerciales podrá ser natural o artificial.

Artículo 4.1.19. Condiciones particulares del uso Hotelero

1. Condiciones.

Los edificios y locales que alberguen las actividades comprendidas en este uso se ajustarán a los requisitos y dimensiones establecidos en la normativa sectorial en vigor aplicable. Subsidiariamente se regirán por las determinaciones establecidas para el uso residencial.

La documentación de solicitud de licencia para uso terciario en su clase hotelero deberá acompañar un Plan de Emergencia, según el orden 29 de Noviembre de 1984 guía para el desarrollo del plan de emergencias basado en las directrices que fija la orden de 25 de Septiembre de 1979 sobre prevención de incendios en establecimientos turísticos, que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

Cuando el uso hotelero esté establecido en un edificio con uso residencial, los accesos a ambos usos serán independientes desde el espacio público.

Todos los alojamientos deberán disponer de habitaciones o unidades de alojamiento polivalente o adaptable para personas con movilidad reducida en la proporción exigida por la normativa sectorial. Tanto los alojamientos como los accesos deberán cumplir las condiciones exigidas por el vigente régimen sobre accesibilidad en Extremadura.

2. Aseos. Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, hasta cien metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien metros cuadrados se aumentará un inodoro para cada sexo y por cada quinientos metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta metros cuadrados, un lavabo. Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

3. Locales en plantas inferiores a la baja. Solo podrán ubicarse locales en semisótano o en sótano primero y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter complementario para el funcionamiento de la actividad, y no tendrán carácter público independiente.

4. Dotación de Aparcamientos. Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta.



5.- Suministro de Agua Potable. El suministro de agua potable deberá garantizarse de manera que se aseguren las necesidades de consumo o durante un mínimo de dos días, siempre que el suministro no proceda de la red general municipal

6.- Compatibilidad de usos. Se permite la implantación de actividades de uso distinto al de la clase hotelero que lo complementen cumpliendo en tal caso las condiciones que por su uso concreto les fuesen de aplicación.

El total de estos usos complementarios no podrá superar el veinticinco por ciento del total de la superficie del edificio o conjunto de locales.

Artículo 4.1.20. Condiciones particulares del uso Oficinas

1.- Según la actividad y relación con otros usos, distinguimos:

- Actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.
- Servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.

2.- Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

- Despachos profesionales y asimilables
- Oficinas, Instituciones y Centros Administrativos

3.- Según la situación de estas oficinas, distinguimos los siguientes:

a) Bajos de oficinas

Por Bajo de Oficina se entiende el local o locales que, ocupando las plantas bajas de las edificaciones, se destinan al desarrollo y prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados, incluyendo despachos profesionales.

Las alturas de los Bajos de Oficinas se regirán por las normas zonales generales de la edificación respecto a las alturas de las plantas bajas.

Se permite el acceso común con el resto del edificio, siempre que la superficie destinada a las Oficinas en el bajo, no supere los 300 m² construidos. En casos de superficies superiores contarán con acceso independiente al del resto del edificio, igualmente en caso de ocupar varias plantas

El tratamiento de los Bajos de Oficinas, en su fachada, tendrá en cuenta la composición general del edificio en el que se incluye.

b) Locales de oficinas.

Por Locales de Oficinas se entiende el local o locales que, ocupando cualquier planta o plantas de un edificio, se destinan al desarrollo y prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados, incluyendo despachos profesionales.

Se permite el acceso común con el resto del edificio, siempre que la superficie destinada a las Oficinas en el bajo, no supere los 300 m² construidos. En casos de superficies superiores se dispondrá de acceso independiente.

Se podrán instalar servicios comunes, en la cuantía que se señalan en las condiciones generales, debiendo en cada planta contar al menos con aseos masculinos y femeninos.

El tratamiento de los Locales de Oficinas, en su fachada, tendrá en cuenta la composición general del edificio en el que se incluye.

c) Edificios de oficinas.

Se entiende como Edificio de Oficinas a aquel en el que, con carácter exclusivo, se da este Uso.

Las comunicaciones interiores tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros, debiendo contar con ventilación e iluminación natural.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 1,20 mts., y sus huellas y tabicas se ajustarán a las condiciones establecidas en las Condiciones Mínimas de Habitabilidad para Viviendas.

Se podrán instalar servicios comunes, en la cuantía que se señalan en las condiciones generales, debiendo en cada planta contar con, al menos un servicio para señoras y otro para caballeros, con inodoro y lavabo en el primer caso, e inodoro, urinario y lavabo en el segundo.

Dentro del Edificio de Oficinas se admitirá la existencia de elementos comunes destinados al servicio del mismo, tales como secretaria, administración, copistería, cafeterías, etc.

La reserva de aparcamientos en el Edificio de Oficinas será de una plaza cada 50 m² construidos, salvo excepciones justificadas en aquellos edificios que, localizados en áreas históricas consolidadas, cuando sea técnicamente inviable o inconveniente desde un punto de vista estético, compositivo o incoherente urbanísticamente.

4.- Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general:

- Las condiciones de habitabilidad para el uso de Oficina será la misma que para las viviendas. No se admiten oficinas en sótanos o semisótanos.
- Las Oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m², un inodoro y un lavabo; por cada 100 m² más o fracción, se aumentarán un inodoro y un lavabo.
- Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y, de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por el CTE (Código Técnico de la Edificación).
- Las escaleras abiertas al público tendrán una anchura mínima de 1,20 metros, el resto serán de 1,00 metro como mínimo.

5.- Condiciones de iluminación y ventilación:

- La iluminación y ventilación de las zonas de trabajo en los locales de oficinas será natural. Se procurará que la ventilación también se produzca por medios naturales.
- Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.
- En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas correctoras oportunas.

6.- Condiciones de garajes y otras instalaciones anejas: Los garajes y dependencias anejas destinadas a otros usos, cumplirán con las condiciones señaladas para las viviendas.

7.- Condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras: Las condiciones relativas a la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas serán las establecidas en la Ley 8/97 de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla Decreto 8/2.003 de 28 de enero.

Artículo 4.1.21. Condiciones particulares del uso Recreativo**1- Definición y Tipos de locales recreativos**

Son las edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, culturales, lúdicas o de esparcimientos.

Se incluyen dentro de estos conceptos:

- Salones recreativos y de juegos.
- Locales de espectáculos en edificios cerrados.
- Locales destinados a restauración, bares y cafeterías.
- Campamentos Turísticos o Campings.

2. Condiciones de los Locales Recreativos

Los apartados del artículo anterior, podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados, independientes del resto del edificio, asimismo deberán contar con instalaciones generales totalmente independientes de los del resto del edificio, y que se desarrolle su actividad necesariamente en planta baja.

Les será de aplicación lo dispuesto en la reglamentación general vigente sobre la materia, y en especial la referente al Reglamento General de Policía de Espectáculos, Código Técnico de la Edificación en vigor y demás disposiciones vigentes.



Asimismo les serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Normas, y se dispondrán las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles mínimos exigibles en materia de protección del medio ambiente así como en materia de ruidos y vibraciones, o cualquiera otra que pueda dictarse.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien metros cuadrados, o fracción inferior de superficie útil.

3. Condiciones de los Campamentos Turísticos.

En cuanto a las instalaciones de cámpings, para determinar las características tanto de su implantación como de la instalación propiamente dicha, los Campamentos de Turismo se sujetarán a las condiciones indicadas por el Decreto 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y a las normativas posteriores que lo completen, modifiquen o sustituyan.



Sección Tercera. Uso Industrial

Artículo 4.1.22. Definición

Definición de los usos pormenorizados:

1. Uso pormenorizado Industrial Productivo (IP): Aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

2. Uso pormenorizado de Almacenaje (IA): Aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo. Igualmente comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

Dentro de estos usos pormenorizados, el Plan General Municipal de Monesterio, distingue las siguientes situaciones:

- Categoría 1ª.- Industria No Compatible con el Municipio.
- Categoría 2ª.- Industria No Compatible con el Medio urbano.
- Categoría 3ª.- Industrial Productivo y Almacenaje en General.
- Categoría 4ª.- Talleres Artesanales y Pequeña Industria.
- Categoría 5ª.- Talleres de Mantenimiento del Automóvil.
- Categoría 6ª.- Agropecuario en Medio Urbano.

Artículo 3.1.23. Categoría 1.- Industrial No Compatible en el Municipio

Responde a aquellas industrias que por razón de su peligrosidad, tamaño o actividad no es compatible con el modelo territorial propuesto por este Plan General Municipal para el municipio de Monesterio. Correspondería con las siguientes actividades concretamente especificadas a continuación u otras asimilables:

- Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.

- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 MW, así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables.
- Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
- Plantas siderúrgicas integrales.
- Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como su tratamiento y transformación, y de los productos que lo contienen: Para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; Para las guarniciones de fricción, una producción de más de 50 toneladas anuales de productos terminados; Y para otras utilidades del amianto, una utilización de más de 200 toneladas por año.
- Instalaciones químicas integradas e Industrias de fabricación de pastas de celulosa.
- Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.

Artículo 4.1.24. Categoría 2.- Industrial No Compatible en el Medio Urbano

Corresponde a usos industriales que deben ubicarse en áreas específicas, fuera del perímetro delimitado por el suelo urbano, incluido los polígonos industriales. Correspondería con las actividades especificadas a continuación u otras asimilables:

- Instalaciones para la producción de electricidad a partir de las energías renovables cuya potencia nominal sea superior a 1 MW.
- Instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y materia de reciclado o similares.
- Plantas para la fabricación aglomerantes hidráulicos
- Plantas para la fabricación de aglomerados asfálticos.
- Industrias textiles y del papel destinadas a: Lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales y tintado de fibras.
- Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mca/m², superior a 200.
- Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: Fundición, Estirado, Laminación y Trituración y calcificación de minerales metálicos.
- Fabricación de vidrio



- Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
- Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
- Fabricación de fibras minerales artificiales
- Instalaciones de fabricación y almacenaje de explosivos y pirotecnia
- Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen. Para los productos de amianto-cemento, una producción anual inferior a 20.000 toneladas de productos terminados; Para las guarniciones de fricción, una producción de menos de 50 toneladas anuales de productos terminados; Y para otras utilidades del amianto, una utilización de menos de 200 toneladas por año.
- Instalaciones ganaderas, que originen la presencia permanente de animales vivos en régimen de estabulación con fines industriales. Se exceptúan mataderos e instalaciones con animales vivos con fines de ocio o deportivos, como picaderos o clubes de equitación.

Artículo 4.1.25. Categoría 3.- Industria y Almacenaje en General

Corresponde a usos industriales que deben establecerse en aquella zona de cuyo uso principal sea el de industrial y almacenaje en todos sus grados y categorías.

Correspondería con las actividades especificadas a continuación u otras asimilables:

- Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
- Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de: Cerveza y maltas, Jarabes y refrescos, Mataderos y salas de despiece, Margarina y grasas concretas, Fabricación de harina y sus derivados, Extractoras de aceite, Destilación de alcoholes y fabricación de vinos, Fabricación de conservas de productos animales o vegetales y Azucareras.
- Fabricación de tableros de partículas y contrachapados.
- Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones
- Instalaciones para el trabajo de los metales, destinadas a: Calderería, Trefilería y Construcciones de estructuras metálicas
- Fabricación de piensos para ganado.
- Industria de aglomerado de corcho
- Instalaciones de trituración, de aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 KW.



- Fabricación de baldosas y prefabricados de hormigón y similares.
- Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Almacenes de venta al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
- Almacenes de venta al por mayor de productos farmacéuticos
- Instalaciones de aserradero y manipulado de madera.
- Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg.

Artículo 4.1.26. Categoría 4.- Talleres Artesanales y Pequeña Industria

Corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos. Se trataría de las actividades especificadas a continuación u otras asimilables, siempre y cuando la potencia instalada de la instalación eléctrica no supere los 50 KW:

- Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Talleres de carpintería de madera, almacenes y venta de muebles.
- Corte y manipulación del vidrio.
- Talleres de confección textil.
- Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
- Producción artesanal y oficios artísticos.

Artículo 4.1.27. Categoría 5.- Talleres de Mantenimiento y Reparación del Automóvil

Que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes:

- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kgs. Incluso los dedicados exclusivamente a reparaciones de chapa y pintura.
- Lavado y engrase de vehículos a motor.

**Artículo 4.1.28. Categoría 6.- Agropecuario en Medio Urbano**

Son aquellos usos que se relacionan con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, sin que suponga la presencia permanente o estabulación de animales vivos. Según las siguientes precisiones. Se consideran las siguientes subcategorías:

- Instalaciones destinadas a la guarda o almacenaje permanente de aperos, maquinaria y vehículos destinados al uso agropecuario.
- Instalaciones de almacenaje y primera transformación de productos agrícolas, tales como: Cereales, Harinas y derivados, Almazaras y aderezo de aceitunas, Secaderos de productos agrícolas, Corcho, Piensos compuestos, Maderas y leña, Productos químicos de uso agrario: abonos, pesticidas, plaguicidas, etc., Material y productos veterinarios o fitosanitarios.
- Talleres de reparación de maquinaria o vehículos agrícolas.



Sección Cuarta. Uso Dotacional

Artículo 4.1.28. Definición.

Se define como uso dotacional el que sirve para proporcionar a los ciudadanos las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.

Artículo 4.1.29. Categorías de usos pormenorizados

El presente Plan General, distingue autoriza dentro de la categoría de Uso Global Dotacional, los siguientes usos pormenorizados:

Comunicaciones: D-C

Zonas verdes: D-V

- Áreas de juego: AJ
- Jardines: J
- Zonas de acompañamiento de viario: ZAV

Equipamientos: D-E:

- Infraestructuras y Servicios Urbanos: DE-IS
- Educativo: DE-ED
- Cultural-Deportivo: DE-CD
- Administrativo-Institucional: DE-AI
- Sanitario-Asistencial: DE-SA

Artículo 4.1.30. Compatibilidad de usos con el Dotacional

1.- Es un uso compatibles con el Dotacional, el Uso Terciario, en sus categorías (oficinas, comercial, locales de reunión y ocio) siempre que reúnan las siguientes condiciones:

- Deberán cumplir las condiciones que se establecen en sus respectivas condiciones particulares de uso.
- Deberán tener relación directa o complementaria con la actividad dotacional principal.

- Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

2.- Son compatibles asimismo, los usos residenciales en concepto de guarda y custodia de las instalaciones. En todo caso las viviendas proyectadas cumplirán el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 4.1.31. Condiciones Particulares del Uso Comunicaciones

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos tanto públicos como privados.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones adecuadas para depositar vehículos automóviles, se distinguirán:

1.- Aparcamientos anejos a la red viaria

Los aparcamientos en línea (o cordón) y en batería tendrán las dimensiones mínimas de 2,20m x 5,00m. Los aparcamientos para minusválidos tendrán dimensiones de 5,00m. x 3,30m.

2.- Aparcamientos en superficie. Condiciones de diseño

Los aparcamientos en superficie destinados a vehículos turismos o de transporte privado deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las plazas de aparcamiento en línea tendrá una dimensión mínima de 2,20m. x 5,00m. si no dan a muros o tapias, 2,40m. x 5,00m. en caso contrario. El ancho mínimo de paso o acceso será de 3,50m.
- Las plazas de aparcamiento en batería (a 90º) tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50m. x 5,00m. y el ancho mínimo del paso o acceso será de 6,00m.
- Las plazas de aparcamiento a 45º tendrán un fondo de 5,10m. con dimensiones mínimas de 2,50m. x 5,00m. y paso mínimo de 3,50m.
- Las entradas y salidas del aparcamiento cumplirán las condiciones establecidas a tales efectos para los garajes y que se indican en el apartado siguiente. En caso de ser necesario por accederse al aparcamiento desde vías principales, los aparcamientos preverán en su interior los espacios necesarios de espera para entrada y salida de los vehículos, con el fin de no interferir sobre el tráfico en dichas vías.
- Cuando los aparcamientos se destinen total o parcialmente a vehículos de transporte público sus dimensiones mínimas, zonas de paso y resto de condiciones se adecuarán al tipo y uso a que se destinen, de acuerdo con proyecto a redactar por técnico competente.

3.- Condiciones de los garajes privados o de residentes

a) Garajes individuales (viviendas unifamiliares).

Cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

b) Garajes y plazas de aparcamiento colectivos de residentes.

Cumplirán las condiciones del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Los garajes de menos de 15 plazas de aparcamiento, se pueden utilizar como acceso al portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo cumplan con las condiciones del CTE (DBSU y DBSI) correspondiente y el ancho del acceso sea superior a 4m.

Queda expresamente prohibido el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches. Se prohíbe también el almacenamiento de toda clase de materiales, incluso dentro de los vehículos.

Se prohíbe realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan exclusivamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos. Se podrán autorizar las instalaciones para lavado y engrase de vehículos siempre que cumplan la Normativa específica de los Talleres de mantenimiento del automóvil.

4.- Condiciones de los garajes públicos o rotatorios

a) Los garajes y plazas de aparcamiento público o de carácter rotatorio (estacionamiento temporal o provisional), cumplirán con las siguientes condiciones además de las normas y reglamentos de carácter general que les sean de aplicación y en especial la legislación en materia de protección contra incendios, Calidad Ambiental, de Calidad del Aire:

- Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillo de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. Los accesos, pasillos y pasos generales deberán estar permanentemente libres y convenientemente señalizados.
- La altura libre de las plantas destinadas a garajes nunca será inferior a 2,20m.
- Las rampas de acceso, cuando sean rectas, no sobrepasarán una pendiente del 16% y cuando sean curvas del 12%, medida en el eje. La anchura mínima será de 3m. con el sobre ancho necesario en las curvas, su radio de curvatura será superior a 6 m. medido también en el eje.

- Los garajes dispondrán dentro de la propia parcela de un espacio o meseta de acceso de 3m de ancho y 5m de fondo como mínimo con una pendiente máxima del 2%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
- Los pasos o zonas de acceso cuando den a aparcamiento en batería serán de 6 m de ancho libre mínimo y de 3,50m si dan a aparcamientos en línea y con un solo sentido.
- Los garajes menores de 500 m² de superficie tendrán un acceso de 3 m. de ancho libre como mínimo. En los de mayor superficie, el ancho del acceso será de 3,50 m. En caso de que el acceso de directamente al carril de la vía pública, aquel será como mínimo de 4,50 m.
- Los garajes con superficie comprendida entre 500 m² y 2.500 m² podrán tener un solo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por la DB-SI. Seguridad en caso de incendios.
- En los garajes cuya superficie esté comprendida entre 2.500 m² y 6.000 m² la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas con un ancho mínimo en cada dirección de tres metros. En los de superficie superior a 6.000 m² deberán existir accesos a dos calles, con entradas y salidas independientes o diferenciadas desde cada una de ellas. En ambos casos dispondrán como mínimo, de dos accesos independientes para peatones.
- Cuando a los garajes se acceda desde vías principales o carreteras, será necesario prever en el interior de la parcela o edificación los espacios necesarios de espera de vehículos con el fin de no interferir el tráfico en dichas vías, o solución alternativa a justificar todo ello mediante el correspondiente estudio realizado por técnico competente.
- En los garajes de carácter público que no superen lo 1.500 m², se instalarán dos inodoros y dos lavabos. En los de mayor superficie se incrementarán en dos inodoros y dos lavabos más por cada 2.000 m² de exceso o fracción superior a 500 m². Los servicios se instalarán separadamente por sexos, mujeres.
- En los garajes en los que se prevea la permanencia de personal laboral, se instalarán aseos para los mismos en la proporción establecida para usos industriales.
- El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego y con aislamiento acústico adecuado.
- La ventilación, natural o forzada, iluminación y resto de condiciones de índole técnica se atenderán a la normativa vigente.

Los conductos de ventilación estarán contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán en un metro la altura máxima permitida por las Normas de Edificación. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos. Los extractores se instalarán en los puntos altos del local, acoplados a las correspondientes chimeneas de ventilación, que serán



independientes de las del resto del inmueble, y lo más distantes posible de las tomas de aire que se situarán próximas al suelo del local, debiendo cumplir la legislación correspondiente sobre instalaciones eléctricas y protección contra el fuego. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

Artículo 4.1.32. Condiciones Particulares del Uso Zonas Verdes

Las zonas verdes se identifican como tales en el correspondiente plano de uso o calificación, se adecuarán básicamente para la estancia de personas y su acondicionamiento atenderá fundamentalmente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de especies vegetales. Admitirán usos públicos deportivos y sociales con las siguientes condiciones:

En zonas verdes de menos de 1.000 m² de extensión, sólo podrán disponerse áreas de plantación y ajardinamiento, así como elementos de mobiliario urbano que no superarán el 10% de ocupación de la superficie total.

En zonas verdes de extensión superior a 1.000 m², admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público, y aparcamiento, con las siguientes restricciones:

La ocupación para las instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

La ocupación para las instalaciones descubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona

Se diseñarán teniendo en cuenta su función urbana. Los componentes básicos de los jardines serán los siguientes:

- Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- Juegos de preadolescentes formados por mobiliario y áreas de arena y lámina de agua.
- Juegos libres, tales como juegos al aire libre: petanca, bolos, etc.
- Áreas de deporte no reglado, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- Áreas de plantación y ajardinamiento.
- Islas de estancia y lugares acondicionados para el reposo.
- Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y contaminación.

Los parques se identifican como tales en el correspondiente plano de uso o calificación, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.



Se admitirán usos públicos subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas como: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y aparcamiento con las siguientes restricciones:

La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque.

Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrán instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante la siembra pautada de arboleda.

Los parques se diseñarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de forma que secundariamente intervengan los elementos acondicionados con urbanización o instalaciones.

La disposición de grandes áreas de ocio vendrá señalada en el correspondiente plano de calificación y usos. Están previstas para asumir un grado máximo de usos compatibles y su forma será tal que se mantenga su carácter básico de espacio libre.

Salvo el recinto reservado para la instalación de ferias y mercados, las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas, al menos en un cincuenta por ciento de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la introducción de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

Se admitirán los siguientes usos dotacional equipamiento público compatible:

Categoría 2ª.-Educativo vinculado a áreas temáticas de la zona: aulas de la naturaleza, centros de interpretación etc.

Categoría 3ª.- Cultural-Deportivo

Categoría 5ª.- Sanitario-Asistencial

Además serán autorizables: Usos Residenciales Comunitarios (Alojamiento de grupos sociales) siempre de titularidad pública. Asimismo serán autorizables Infraestructuras y servicios urbanos sin especificar.

Artículo 4.1.33. Condiciones Particulares del Uso Equipamientos

1.- Infraestructuras y Servicios Urbanos: DE-IS

Por su configuración, se pueden distinguir las siguientes infraestructuras:

a) Lineales: Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de gas, red de energía eléctrica, red de abastecimiento de agua, red de almacenamiento y distribución de combustibles.

b) No lineales: Que incluye, asimismo, depósitos, depuradoras, cantones de limpieza, reservas para instalación de servicio públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además tendrán consideración de elementos no lineales las instalaciones necesarias para la distribución de energía y demás servicios básicos.

El Uso de Servicios Urbanos, solo podrá desarrollarse en:

- Edificio de uso exclusivo
- En el caso de ubicarse en edificios con otros usos, tan solo podrá localizarse en la planta baja.

Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, este Plan General no califica áreas concretas asignándolas a este uso, que no obstante se contempla y admite, los elementos de titularidad pública que se asignen a este uso adquirirán la condición de Sistema General de Infraestructura y Transporte y quedarán excluidos de la regulación general del suelo urbano o no urbanizable donde se ubiquen.

Los elementos técnicos o instalaciones, tales como centros de transformación y redes de comunicaciones electrónicas, las antenas de emisión o recepción de ondas, equipos de señalización o balizamiento, etc. propios o vinculados, en su caso, a determinados sistemas generales, dadas sus especiales características y utilidad podrán ser ubicados dentro de cualquier parcela de las definidas en este Plan General, siempre que cumplan su normativa sectorial específica.

Dentro de los Servicios Urbanos se distinguen:

- Servicios de recogida y tratamiento de basuras
- Mercado de abastos
- Lonja
- Estaciones de Servicio
- Cementerios
- Tanatorios
- Cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación.
- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de instalación.



Las **Estaciones de Servicio** podrán establecerse, en las vías públicas cuando el Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos competentes, así lo considere necesario y lo someta al correspondiente concurso de adjudicación o concesión administrativa. También se podrán establecer en terrenos de titularidad privada calificados como de uso no residencial por este Plan General.

Las Unidades de suministro no podrán ocupar una superficie mayor de trescientos cincuenta metros cuadrados ni disponer de una superficie cubierta y cerrada superior a veinte metros cuadrados.

Servicio podrán emplazarse en aquellas parcelas de suelo urbano calificadas para servicios públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible por el Plan General o por los planeamientos de desarrollo en suelo urbanizable.

La dimensión mínima de estas parcelas será de mil metros cuadrados y la edificabilidad en suelos clasificados como urbanos o urbanizables será de 0,25 m²/m² hasta dos mil quinientos metros cuadrados de parcela y de 0,10 m²/m² para los restantes metros cuadrados de superficie. Se permite la compatibilidad del uso terciario hotelero y el uso terciario comercial. No computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad las superficies destinadas a surtidores y la pérgola que los proteja.

Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

Los talleres de automóviles anexos o las instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, no podrán tener una superficie superior a doscientos metros cuadrados y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados de superficie. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, ajustarse en cuanto a ruidos a lo establecido para el uso industrial

2.- Educativo: DE-ED

Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales. También podrán contener residencias de estudiantes, cuando el uso se considere vinculado al desarrollo del uso dotacional docente de que se trate.

Las actividades docentes comprenden:

- Las guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años), que solo podrán desarrollarse en edificios educativos y/o religiosos, de uso exclusivo, o en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta baja y primera.
- Los centros escolares, academias, centros de enseñanza, solo podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta baja. Se permite en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 200 m². de superficie.
- Las academias de baile, danza o similares, podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o bien en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta baja.

- Los centros destinados a formación profesional no reglada, podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o bien edificios destinados a otros usos, únicamente en planta baja.
- Los Centros públicos de enseñanza obligatoria se desarrollarán en parcelas específicas para cada uso, debiéndose procurar la integración arquitectónica de los mismos con el entorno urbano en el que se inserten. En ningún caso superarán las tres plantas de altura.

3.- Cultural-Deportivo. DE- CD

Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de centros cívicos, hogares de juventud, bibliotecas, casas de cultura, museos y pinacotecas, salas de conferencias y exposiciones, cine-clubs, teatros de aficionados, etc. También se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo; piscinas y similares, sean de carácter público o privado.

Se prohíben las instalaciones en plantas inferiores a la baja si no están conectadas formando una unidad de funcionamiento con locales de la planta baja.

Se prohíben las instalaciones deportivas encima de otro tipo de usos (viviendas, oficinas, industrias, etc.) a no ser que formen parte de un único proyecto y/o estén al servicio de otro uso predominante.

Cuando las instalaciones deportivas puedan ocasionar molestias a las colindantes por las características de la actividad que en ella se vaya a desarrollar, deberán prever los sistemas de acondicionamiento acústico necesarios, de los cuales se presentará certificado suscrito por técnico competente en la solicitud de licencia de apertura.

Se permite la instalación de usos terciarios recreativos y hoteleros, tales como hostelería, ocio, servicios sanitarios y actividades terciarias en general que complementan el uso deportivo principal, no superando el 25% de la superficie total edificada, e integrados funcionalmente con el uso principal.

4.- Administrativo-Institucional: DE-AI

Se incluyen dentro de estos usos los locales, edificios o espacios dedicados a acoger los distintos servicios públicos que prestan las distintas administraciones del Estado.

- Servicios administrativos:
 - Ayuntamiento.
 - Juzgados.
 - Organismos de la Administración del Estado y del Gobierno de Extremadura etc.
 - Correos.
- Institucionales:
 - Instalaciones militares.
 - Otros organismos destinados a la salvaguarda de las personas y bienes.

Cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación o se asimilarán al Uso Terciario-Oficinas de esta normativa.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de instalación en edificios de nueva planta.

5.- Sanitario-Asistencial: DE-SA

Corresponde a los edificios o instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos. Asimismo se incluyen bajo este uso los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su situación lo requieran cuidados especiales o se encuentren en situaciones de dependencia que precisen de asistencia no específicamente sanitaria

En el Uso Asistencial se distinguen:

a) Aquellos que desarrollan usos similares a los residenciales, en cuyo caso sus condiciones serán las establecidas por estas Ordenanzas para las viviendas.

b) Aquellos que contienen actividades no vinculadas a la residencia, en cuyo caso podrán desarrollarse: En edificios destinados total o parcialmente a residencia, pudiendo localizarse en cualquier planta del edificio, en las mismas condiciones de las Oficinas.

Se clasifican en dos categorías y serán, según su fin:

Sanitaria. Se clasifican en los siguientes grupos:

- Hospitales generales
- Hospitales especiales (maternal, quirúrgico, infantil, psiquiátrico)
- Otros hospitales, clínicas y policlínicas
- Casas de socorro - centros de urgencia
- Consultorios - dispensarios
- Ambulatorios y Centros de salud
- Consultorios radiológicos, laboratorios de radio-inmuno-ensayo y
- Servicios con fuentes radiactivas

Asistencial. Se clasifican en los siguientes grupos:

- Asistencia a la juventud y a la infancia.
- Asistencia de ancianos: asilos, residencias, clubs u hogares de ancianos y
- similares (centros de día).
- Asistencia a minusválidos: talleres ocupacionales, etc.
- Asistencia a marginados: comedores, centros de acogida para transeúntes,



- rehabilitación de drogadictos.

Condiciones de los Centros Asistenciales:

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero o de residencia comunitaria que les fueran de aplicación.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada tres camas cuando el uso sea hospitalario, y una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados o fracción de instalación de nueva planta para el resto de usos que impliquen el internamiento de personas.

En los consultorios radiológicos deberá estar asegurada la protección de los locales colindantes en todas las direcciones de las radiaciones y emanaciones radiactivas. En la solicitud de Licencia de Apertura se incluirá un certificado de seguridad, suscrito por técnico competente.

Artículo 4.1.34. Sustitución de usos de Equipamientos

1. La sustitución de los usos dotacionales de Equipamiento (D-E) en las condiciones del presente artículo no se considera innovación del planeamiento, en los demás casos deberá cumplimentarse lo dispuesto a tales efectos en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Ningún uso de dotacional de Equipamiento (D-E) podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter. En ningún caso podrán sustituirse las parcelas calificadas de Sistemas Generales sin perjuicio de la admisibilidad de usos compatibles conforme a los límites establecidos en el articulado anterior.

2. Los usos de Equipamiento podrán sustituirse por otro uso de Dotacional autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

- Educativo (D-E-ED), que sólo podrá ser sustituido por un uso Cultural-Deportivo (D-E-CD) o Sanitario-Asistencial (D-E-SA) o Zona Verde (D-ZV).
- Cultural-Deportivo (D-E-CD), que sólo podrá ser sustituido por un uso Educativo (D-E-ED) o Sanitario-Asistencial (DE-SA) o Zona Verde (D-ZV).
- Sanitario-Asistencial (D-E-SA), que podrá ser sustituido por cualquier uso de Equipamiento, salvo el Administrativo-Institucional (D-E-AI), o Zona Verde (D-ZV).



CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Sección Primera. Determinaciones Generales

Artículo 4.2.1. Objeto y Contenido

Estas Condiciones Generales de Edificación, tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente. Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier tipo de obra. Las Normas Generales serán de aplicación íntegra en los casos de obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura o superficie edificable, que deben definir el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será éste último valor el que será de aplicación.

Artículo 4.2.2. Tipos de Condiciones

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:

- Condiciones de la parcela edificable
- Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela
- Condiciones de volumen y forma de los edificios
- Condiciones de habitabilidad de los edificios
- Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios
- Condiciones de acceso y seguridad en los edificios
- Condiciones estéticas

Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno serán de aplicación en la forma que se regula en el presente capítulo, salvo indicación en contra en las condiciones de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas



particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones propias que no desvirtúen las establecidas en estas Normas Urbanísticas.

La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Capítulo 1 de este Título III, según el uso a que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo, si bien estos últimos podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

Igualmente, será de preceptivo cumplimiento en lo no regulado en el presente Título, lo dispuesto en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura y del Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Accesibilidad en Extremadura, ambos de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes de la Junta de Extremadura. Asimismo, cualquier edificación de nueva construcción o reforma deberá cumplir las condiciones impuestas por el Código Técnico de la Edificación. En todas estas normas sectoriales se estará igualmente a lo dispuesto por las regulaciones que las completen o modifiquen.



Sección Segunda. Condiciones de las Parcelas

Artículo 4.2.3. Definición

Las condiciones dimensionales mínimas de las parcelas están detalladas en la normativa específica de cada una de las zonas consideradas.

Las parcelas existentes con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no serán consideradas No Edificable. Su existencia y titularidad debe acreditarse mediante algún Documento Público.

Artículo 4.2.4. Condiciones de Agregación y Segregación

La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores justificados en la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente, entendiendo la parcelación como un elemento más integrante del patrimonio y la tradición urbanística de Monesterio.

La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo, así como, el resto de condiciones particulares impuesto para cada zona.

Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones de parcelación de la zona donde se ubique.

Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso Dotacional o Terciario, no regirán las condiciones mínimas de superficie frente y fondo establecidas.

Artículo 4.2.5. Unidad Edificatoria

Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en cada zona, que adquieran la condición de solar.

No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas completas.

A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que contuvieran una edificación unitaria.



Sección Tercera. Condiciones de Posición y Ocupación

Artículo 4.2.6. Definición y Aplicación

Son las condiciones que determinan el emplazamiento y ocupación de las construcciones dentro de la parcela edificable. Estas condiciones son de aplicación a todas las obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, y a aquellas que impliquen la modificación de los parámetros de posición u ocupación. Se establecen para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine, de la zona de ordenanza o las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.

Artículo 4.2.7. Rasantes y Cotas de Referencia

Rasante. Es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada en el eje de la misma. En los viales ya ejecutados, salvo indicación en contrario, se considerará como rasante el perfil existente.

Cota natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ser urbanizado.

Cota de origen y referencia. Es la que define el planeamiento como referencia para la medición de la altura del edificio.

Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y la altura:

Edificios con alineación obligatoria a vial: En los edificios cuya fachada deba situarse alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura, será diferente para cada uno de los puntos siguientes:

Edificios con frente a una sola vía: Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor o menor cota es igual o inferior a 1,50 m. la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media entre los extremos.

Si la diferencia de niveles es superior a 1,50 m., se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 m., aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior y tomando como origen de las alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando cada tramo como fachada independiente.

Edificios con frentes a dos o más vías formando esquina: Se aplicarán las disposiciones del punto anterior, pudiendo resolver la esquina, por motivos compositivos volviendo la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable, o en su defecto 12 m.



El paramento originado por la diferencia de altura recibirá el tratamiento de fachada. Se entiende que este cambio de altura debe resolverse dentro de la propia parcela sin dejar medianera visible.

Edificio con frentes a dos vías opuestas: Si la edificación se dispone de forma que cuente con espacio libre de parcela o de manzana interior, la altura se medirá en cada uno de los frentes de parcela con los criterios expresados para edificios con frente a una sola vía.

Si la edificación se alinea a uno sólo de los viales dejando espacio libre de parcela en la fachada opuesta, la altura se medirá en la calle donde se sitúa el frente o acceso principal de la edificación.

Si la edificación se alinea a los dos viales y no cuenta espacio libre de parcela interior, la altura se medirá desde la calle de cota más baja, salvo que las normas zonales indiquen otra cosa, con un margen por encima de la máxima permitida de 0.5 m. si existen diferencia de cotas de como mínimo esta dimensión entre las dos calles.

Si el fondo total supera la suma de los fondos máximos edificables respectivos a cada vial, la altura correspondiente a cada calle debe mantenerse hasta una profundidad proporcional a cada uno de los fondos máximos edificables.

Edificación en hilera: La cota de referencia se tomará con arreglo a lo establecido para edificios alineados a vial, exista o no retranqueo de frente de parcela.

Edificación en manzana: La cota de referencia se tomará con arreglo a lo establecido para edificios alineados a vial.

Edificación aislada: La cota de referencia se tomará con arreglo a lo establecido para edificios alineados a vial, exista o no retranqueo de frente de parcela, la cota de referencia es la de la cara superior pisable de la planta baja, que podrá establecerse con una variación máxima superior o inferior a noventa centímetros (0,90 m) medida desde la rasante de las vías que delimitan la parcela, de acuerdo con los criterios anteriormente expuestos.

La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cara superior pisable de la planta baja.

En ningún caso la edificabilidad total podrá ser superior a la que resultara de edificar en un terreno horizontal.

Las edificaciones auxiliares medirán su altura con arreglo a lo expresado en los puntos anteriores, según su situación respecto de la alineación exenta.

Excepciones a esta condición que superen la altura máxima se podrán permitir, si se justifica mediante un Estudio de Detalle con ordenación de volúmenes de la parcela afectada, las parcelas colindantes y las que le dan frente por ambas calles y que el resultado mejore las condiciones de ordenación aquí expresadas en lo referente a coherencia compositiva e impacto visual desde todos los puntos de vista. En ningún caso se podrá superar la edificabilidad máxima permitida.

**Artículo 4.2.8. Retranqueos y Separaciones a Linderos**

Retranqueo. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior. En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más viarios o espacios libres públicos, se entenderá como alineación exterior todo el perímetro de la parcela que limite con estos viarios o espacios libres.

Puede darse como valor fijo, obligado, o como valor mínimo. Se medirá en la forma determinada para la separación a linderos en el apartado siguiente.

- Retranqueo de frente de fachada; Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación de parcela. En todo o parte del frente de alineación de una manzana. Este espacio debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, salvo que de esta forma expresa se establezca lo contrario.
- Retranqueo a lindero; Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima a la que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela.
- Retranqueo en las plantas de pisos de una edificación; Es la distancia mínima que debe separarse la planta o plantas de piso, respecto de la línea de fachada determinada por la planta baja de la edificación.
- Retranqueo en la planta baja para la formación de pórticos o soportales; El retranqueo de la planta baja, es la distancia mínima a la que debe situarse la línea de fachada de la planta baja de la edificación respecto de la alineación oficial, resultando entre ambas líneas un espacio abierto porticado en contacto con el espacio público.

Separación a linderos. Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

Artículo 4.2.9. Ocupación máxima de Parcela

Se fija por la relación entre la superficie susceptible de ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela; la cuantía de la ocupación se establece por un porcentaje o coeficiente de ocupación, o como conjunción de referencias de posición. Aplicado sobre la superficie de la parcela, define la superficie máxima que puede alcanzar la proyección horizontal de las edificaciones sobre la misma, excluyendo los cuerpos volados.

Artículo 4.2.10. Condiciones de Ocupación**A. Ocupación bajo rasante**



En general se permite la construcción de semisótanos y sótanos, a no ser que las condiciones particulares de la norma zonal lo prohíban expresamente.

B.- Ocupación sobre rasante

Las condiciones de ocupación de la edificación sobre rasante vienen reguladas en las condiciones particulares de la norma zonal donde se ubiquen.

Artículo 4.2.11. Alineación Oficial

La alineación oficial será la señalada en la Documentación Gráfica.

La edificación se alinearán a vial coincidiendo con el frente de parcela, en las condiciones especificadas en la Normativa particular de cada zona.

En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela, mediante la aportación de un Estudio de Detalle.

Artículo 4.2.12. Alineación Interior

Es la línea que señala el límite de la edificación como consecuencia de establecer un fondo máximo edificable u otras condiciones de ocupación, y separa la parte edificable de la parcela de aquella que no lo es (espacio libre de parcela).

Artículo 4.2.13. Fondo Edificable

Se denomina así a la distancia máxima, medida en la perpendicular a la alineación exterior, a la que se sitúa la alineación interior en plantas superiores a la baja, e incluso en planta baja cuando no exista determinación en contrario en las normas zonales.

El fondo máximo edificable se establece para cada zona. Y de modo general en las nuevas actuaciones la posición de la fachada trasera vendrá condicionada por el fondo de la medianera colindante.

Artículo 4.2.14. Área de Movimiento de la Edificación

Es la zona dentro de la cual puede situarse la edificación, como resultado de aplicar a la parcela edificable las condiciones de posición definidas en este Capítulo y en las normas zonales o planeamientos correspondientes.

**Artículo 4.2.15. Línea de Edificación. Superficie Ocupada**

La línea de edificación es la proyección sobre el plano horizontal de las fachadas de la edificación, que separa el espacio edificado del no edificado, conteniendo todos los elementos constructivos del edificio, excepto los elementos salientes permitidos (vuelos).

La superficie ocupada sobre rasante es la comprendida dentro de la línea de edificación, descontándose de la misma los patios de parcela, siempre que no estén edificados sobre rasante.

La regulación de la ocupación en cada norma zonal se considerará siempre sobre rasante, salvo disposición en contrario.

Artículo 4.2.16. Espacio Libre de Parcela

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas. Será un espacio único o fragmentado y podrá tener un perímetro irregular.

El espacio libre de la parcela podrá ser ocupado parcialmente por edificaciones auxiliares, este aspecto viene especificado para cada zona.



Sección Quinta. Condiciones de Volumen y Forma

Artículo 4.2.17. Definición y Aplicación

Son aquellas que limitan la dimensión y la forma de las edificaciones. Se concretan en las normas zonales, en la regulación del uso correspondiente o en los planeamientos de desarrollo, y son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación y de reestructuración y a aquellas que supongan una alteración de los parámetros regulados en este capítulo.

Artículo 4.2.18. Condiciones de aprovechamiento asignado a las parcelas

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable y del resto de los parámetros relativos al aprovechamiento, se contabilizará toda la edificación realizada sobre rasante que cuente con una altura mínima de 2,5 m y una superficie de 15 m². Se incluirán asimismo la superficie del espacio bajo cubierta que cumplan las condiciones de habitabilidad.

No se computarán a efectos de superficie máxima edificable los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos de uso público en contacto con el viario o espacio público. Sí se computarán tales espacios si son de uso privativo de la edificación.

Las condiciones de aprovechamiento asignado a las parcelas, depende de los valores de los parámetros que a continuación se definen, y que este Plan General Municipal asigna a cada parcela, según la zona en la que se ubiquen:

Edificabilidad neta o edificabilidad por parcela; Se identifica con la cifra obtenida de superficie máxima edificable. La edificabilidad se define en cada una de las zonas según los siguientes criterios:

Por la aplicación de los parámetros de ocupación posición y volumen de la edificación, tomando como resultado el más restrictivo de los parámetros que se consideran.

Por la aplicación a la superficie de la parcela de la cifra llamada coeficiente de edificabilidad.

Coefficiente de edificabilidad; Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por El Plan General Municipal a una parcela edificable. Viene expresada en m² construible o de techo sobre m² de parcela edificable.

Superficie ocupable de parcela edificable o coeficiente de ocupación; Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluidos los vuelos, y la edificación situada bajo la rasante. Viene expresada en tanto por ciento. La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de la parcela edificable, viniendo expresada en m².

Artículo 4.2.19. Superficie Construida y Superficie Útil

Superficie construida. Es la comprendida entre los límites exteriores de los cerramientos y ejes de las paredes medianeras, deduciendo los patios de parcela o de manzana. Computaran al 50% los espacios exteriores volados de uso privativo, tales como balcones y las terrazas.

Superficie útil. Es la cerrada por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos con el exterior, con otras viviendas o locales de cualquier uso, descontada la superficie ocupada por la tabiquería y cualesquiera otros elementos divisorios de la misma, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un metro cuadrado, así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros. Se medirá siempre a cara interior de los paramentos terminados.

Se incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo, entendiendo como tales terrazas, galerías, balcones, tendederos, porches u otros espacios cubiertos con una profundidad igual o superior a 50 cm.

Artículo 4.2.20. Altura. Definiciones

1. De la edificación. Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio.

2. De cornisa. Es la distancia vertical medida desde la cota de origen y referencia hasta un plano horizontal que pase por la intersección del plano inferior de la cornisa con el de fachada, que coincidirá con la cara inferior del forjado de techo de la última planta:

3. De las plantas

a) *De piso.* Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

b) *Libre.* Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la inferior del forjado de techo de una misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

Artículo 4.2.21. Construcciones por encima de la Altura Reguladora.

Por encima de la altura reguladora fijada para el edificio se permiten las siguientes construcciones:

- Las cubiertas, cuando no sean planas, se realizarán con vertientes de tejado cuya inclinación respecto del plano horizontal no podrá superar los treinta (30°) grados sexagesimales salvo que la ordenanza de la zona correspondiente señale una magnitud distinta.
- Se permitirán construcciones para albergar instalaciones comunitarias, exclusivamente en vivienda colectiva, como son las de calefacción, acondicionamiento de aire, depósitos

y similares, así como casetones de escalera y ascensores, sin incluirse en ningún caso los cuartos trasteros.

La altura de estas construcciones no podrá exceder en más de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la máxima permitida. Ocupando una superficie inferior al 30 % de la construida en planta, preferentemente situada hacia la parte trasera de la edificación, ocultándose en lo posible de la visualización desde los espacios públicos.

Estas instalaciones deberán ser directamente accesibles desde las zonas comunes del edificio.

Los elementos auxiliares citados deberán quedar definidos en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia. En el mismo, deberá quedar justificada su integración en la composición arquitectónica general del edificio y en el entorno urbano, para su valoración por parte de los Servicios Técnicos Municipales.

- Los Casetones de escalera y Cajas de ascensor, no deberán sobrepasar los 3,50 m sobre la altura máxima, se situarán en las crujías interiores de la edificación o en su defecto a una distancia mínima de 3 m respecto del plano de fachada, y su dimensión en planta no superará los 40 m². Sin que la superficie total de edificaciones sobre la altura supere el 30% de la planta.

Artículo 4.2.22. Espacios Volados

A) Se distinguen tres tipos de espacios volados:

- **Cuerpos volados cerrados:** son aquellos salientes de fachada cerrados en todo su perímetro, y que cumple con las exigencias establecidas para los espacios cerrados de los edificios en relación a los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos por la normativa técnica de aplicación.
- **Terrazas:** son aquellos salientes de fachada que no están cerrados en su totalidad.
- **Balcones:** son aquellos salientes de fachada que no presentan ningún cerramiento de fábrica lateral ni frontal, aunque sí enrejados o balaustradas tradicionales.

B) Las condiciones a que habrán de ajustarse los espacios volados autorizados sobre el espacio público, son las siguientes:

- No se autorizan vuelos de ningún tipo en calles de menos de cuatro metros de anchura, medidos entre las alineaciones enfrentadas en el punto medio de la fachada del solar sobre el que se pretenda actuar, asimismo en calles de menos de 8m solamente serán autorizables balcones abiertos o cuerpos volados cerrados, acristalados en mas de un 80% de la superficie de sus cerramientos frontales y laterales.

- No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,00 m de altura libre sobre la rasante de la acera.
- La separación mínima de las medianerías contiguas 0,70 metros y se situará, como mínimo, a tres metros (3,00 m) de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
- El saliente máximo para cada uno de los tipos de calles en función de su anchura será el siguiente:

Anchura (m)	Saliente Máximo (Cm)
$A < 4m$	No se permiten
$4m \geq A < 8m$	40cm
$8m \geq A < 12m$	60cm
$12m \geq A < 18m$	80cm
$18m \geq A < 25m$	100cm
$A \geq 25m$	120cm

- En paramentos de fachada de solar enfrentados a alineaciones opuestas carentes de paralelismo con respecto a ellos, para la aplicación de la ordenanza de vuelos regirá la dimensión más pequeña, de la zona ocupada por el vuelo.
- No se admitirán cerramientos de terrazas, excepto en el caso de que sea una solución extendida a la totalidad del inmueble, para lo cual será imprescindible aportar proyecto suscrito por técnico competente, justificando que no se incumplen las limitaciones establecidas respecto a la edificabilidad.

Se permiten vuelos sobre dominio privado, que vendrán regulados específicamente en cada una de las zonas de ordenanza.

Artículo 4.2.23. Soportales y Pasajes.

Se entiende por soportal al volumen o espacio diáfano abierto en el frente de la edificación ocupando, al menos, la altura de la planta baja, cuya cubierta o techo se apoya en pilares, columnas o pies derechos y que se destina a uso público como acera o paso peatonal.

El soportal se puede definir, respecto a las alineaciones exteriores de la edificación de dos formas:

- Como entrante o retranqueo voluntario, de la planta baja a partir de la alineación exterior de la propiedad, siempre sobre Dominio Privado.



- Como vuelo o saliente sobre el Dominio Público, avanzando con la línea o plano de fachada de la edificación, más allá de la alineación exterior de la parcela edificable, como cuerpo volado expresamente, y con las condiciones expresadas a continuación:

En Monesterio, sólo se permitirán soportales de uso público con retranqueo en la planta baja y/o superiores en sobre Dominio Privado, y en las tipologías adosadas, con las condiciones siguientes:

La actuación afectara a la totalidad de un ámbito urbanístico (manzana, tramo completo de calle etc.).

No se dejarán al descubierto las paredes medianeras de las edificaciones preexistentes.

La magnitud del entrante o retranqueo será única y se mantendrá constante en todo el ámbito de la actuación, por tanto se convertirá en condicionante obligatorio en futuras actuaciones, dentro del mismo entorno. La anchura mínima del soportal en cualquier posición y salvo que en los planos de ordenación se indique otra cosa será de 2,60 m, medidos perpendicularmente desde la alineación exterior de la parcela acabada hasta la cara exterior y acabada de los pilares extremos.

Los materiales y acabados serán idénticos al resto de la fachada.

El subsuelo del soportal podrá ocuparse por el sótano del edificio por debajo de la rasante, con la condición de que no queden respiraderos o lucernarios en el pavimento.

El soportal tendrá como altura mínima la planta baja del edificio y en todo caso esta dimensión no será inferior a 2,80 m.

El suelo o pavimento de la acera bajo todos los soportales enrasará obligatoriamente con la cota de la acera, resolviendo con rampas o escalones los cambios de rasantes que serán iguales a los que experimente la calle o plaza.

La pavimentación del soportal y acera se hará con los materiales y diseño que señale el Ayuntamiento, por cuenta de la propiedad.

No se permiten los vuelos de marquesinas y balcones al interior del soportal.

Entendemos los pasajes como pasos cubiertos públicos entre dos calles o espacios públicos. Los pasajes tendrán una anchura mínima de 3 metros, y la altura que corresponda a la de la planta baja del edificio, según las condiciones de la norma zonal en que se encuentre.

Artículo 4.2.24. Portadas y Escaparates.

Las portadas y escaparates no podrán sobresalir de la fachada más 10 centímetros,

En el caso de que la anchura de la acera fuera inferior a 80 centímetros, queda prohibida la instalación de portadas y expositores sobre el acerado.

Artículo 4.2.25. Elementos auxiliares salientes: Toldos, Marquesinas, Anuncios, Banderines**Toldos.**

En Planta Baja sólo podrán instalarse toldos en los locales comerciales. Sólo podrán instalarse en la calle en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será de igual o superior a 5m.

El vuelo máximo será de 1,80m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 2,00m y la anchura máxima será de 20cm a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3m de ancho.

En caso de disponerse toldos en las Plantas de piso, estos mantendrán la misma coloración y diseño para la totalidad del inmueble.

Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos, no se autorizan los colores estridentes o los de plástico brillante.

Marquesinas

No se permite la construcción o formación de marquesinas sobre espacios públicos, por tratarse este de un elemento extraño a la tradición constructiva de la zona.

No obstante se permitirán pequeñas viseras (máximo 45 cm de vuelo), sobre el hueco principal o de acceso, también se permitirá la construcción de marquesinas sobre espacios privados.

Se entenderá la marquesina como elemento distinto a viseras o "brise-soleil", que pudieran disponerse como solución arquitectónica o remate del edificio.

Anuncios y reclamos publicitarios.

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobresaldrán de las fachadas más de 5cm se situarán sobre los huecos de planta baja. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón.

Artículo 4.2.26. Accesos y portales

Los accesos a las viviendas tendrán un ancho mínimo de 90 centímetros. Los portones de garajes y corrales, de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 3,50 m. En su apertura no invadirá el espacio público.

Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente diseñado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta a la edificación.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad), esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y



elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

Los accesos y espacios comunes deberán contar con una altura mínima de 2,50 m, y deberán contar con espacio suficiente para ubicar todos los servicios, obligatorios por la normativa sectorial: buzones, cuartos de contadores y cuartos de basuras.

Artículo 4.2.27.- Construcciones auxiliares

Salvo que lo prohibieran las normas particulares de cada zona, se podrán levantar edificaciones auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a garaje, locales para la guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, despensa, garitas o vivienda de guarda, etc.

Las construcciones auxiliares que superen los 6m² computarán a efectos de superficie ocupable y edificabilidad y en todo caso deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y estéticas que en cada caso sean de aplicación a la edificación principal.

Artículo 4.2.28. Edificaciones Móviles, Desmontables o Prefabricadas

Esta Normativa no hará distinciones en función de las características constructivas de las edificaciones que impliquen la permanencia de personas en su interior.

Así, pues cualquier alojamiento, cumplirá los requisitos que le sean de aplicación en estas normas, y previamente a su levantamiento o emplazamiento se deberá aportar proyecto técnico, suscrito por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.

Sección Sexta. Regulación de la Edificación

Artículo 4.2.29. Áticos y Espacios Habitables Bajo Cubierta

Planta ático: Es la última planta del edificio, su superficie es inferior al resto de las plantas de piso y su fachada se encuentra retranqueada un mínimo de 2,5 metros respecto al plano de fachada.

Espacios Bajo Cubierta: Son los espacios situados inmediatamente en contacto con los paramentos que forman los faldones de la cubierta, para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación en las condiciones expresadas en el Decreto 113/2009 de mayo por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la comunidad autónoma de Extremadura.



Las plantas áticos o bajo cubierta, estarán integradas con el resto de la fachada. Se prohíben expresamente las terminaciones mediante perfilera metálica y cristal.

Los áticos habitables contarán a efectos del cómputo de plantas, no así los espacios habitables bajo cubierta inclinada.

Artículo 4.2.30. Condiciones de Volumen

Altura del edificio

La altura del edificio desde cota de referencia se determinará según lo establecido en estas Normas, para la edificación alineada a vial.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación.

La altura máxima será función de la solución constructiva adoptada en cuanto al remate de la cubierta.

ALTURA MÁXIMA
I planta (4,5 m)
II plantas (7,5 m)
III plantas (10,5 m)

La altura mínima será de una planta menos que las señaladas en el plano de ordenación. Excepto en el caso de que las edificaciones contiguas estuvieran consolidadas con la altura máxima permitida, entonces la altura se adaptará a las construcciones colindantes a fin de no dejar descubiertas las paredes medianeras.

La altura máxima, podrá moverse, en su caso, en una banda de +/- 0,50 m. en función de la relación que se establezca con una edificación contigua, para lo cual deberá aportarse justificación, y documentación gráfica en la se representen rasantes de viales y alturas de las edificaciones contiguas y del edificio objeto del proyecto.

- Las alturas libres mínimas serán las siguientes:

planta o piso	altura libre mínima
Ático habitable	2'25 metros (75% de su sup.)
Piso de vivienda	2'50 metros
Planta Baja de vivienda	2'50 metros
Cocheras en Planta Baja	2'50 metros
Planta Baja Comercial o Pública	3'00 metros
Sótanos, semisótanos u otras piezas no habitables	2'20 metros

Se podrán autorizar en plantas bajas y de piso alturas superiores a la establecida, cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso entre los

permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

Artículo 4.2.31. Patios

Además de las condiciones enumeradas a continuación, se cumplirán aquellas especificadas particularmente para cada norma zonal.

Se permiten patios de vivienda, que cumplirán las condiciones de dimensión y superficie contenidas en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura y las establecidas en el DB-HS3 Art. 3.2.

En el caso de viviendas colectivas, si se establecieran patios abiertos a fachadas y estos fueran percibidos desde los espacios públicos, se ocultarán las vistas mediante la interposición de lamas o celosías, siempre se colocarán lamas o celosías para ocultar las vistas de tendederos desde los espacios públicos.

En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos de iluminación cenital: lucernarios, claraboyas o materiales traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local comercial.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

Artículo 4.2.32. Cubiertas

La composición de las cubiertas será la establecida en las condiciones específicas que se pudieran fijar en cada Zona, con las siguientes determinaciones complementarias:

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

Las cubiertas inclinadas, pueden ser de composición libre. Se procurará salvo casos muy justificados que la pendiente de todos los planos de cubierta sea la misma, evitando cubiertas quebradas.

Cuando se dejen patios interiores de parcela cerrados se tenderá a verter sobre ellos las cuatro aguas de los tejados que lo define o limitan, de forma que se garantice el máximo soleamiento interior al ser menor la altura de los paramentos que lo circundan.

No se permitirá que en el plano vertical de cualquiera de los frentes de las fachadas o retranqueos que definen el volumen del edificio aparezcan mayor número de plantas a las alturas autorizadas o alturas superiores a 1 m entre la cara superior del forjado de techo de la última planta y la altura máxima de cornisa del mismo.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas.

Artículo 4.2.33. Tratamiento de Medianerías

Las paredes medianeras, al igual que todos los paramentos vistos, sea o no previsible su ocultación futura, deberán tratarse con acabados de fachada.

No se permite la realización de huecos en las paredes medianeras.

Artículo 4.2.34. Tratamiento de Locales en Planta Baja

Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial cuando afecten a las plantas bajas de las edificaciones, deberán contener el tratamiento íntegro de las fachadas.

La composición de la planta baja se realizará de acuerdo con el resto de las plantas de la edificación, y especialmente el orden de huecos y macizos.

La ejecución completa de las fachadas de las plantas bajas se realizará al mismo tiempo que el resto de la edificación, siendo ello indispensable para la concesión de la primera licencia de ocupación.

El cierre de seguridad de los locales comerciales se realizará preferentemente con persianas enrollables metálicas, no opacas, quedando situado el cilindro al interior del local.

Artículo 4.2.35. Instalaciones Exteriores a los Edificios

Los proyectos de nueva planta, reforma general y reforma parcial, cuando afecten a las instalaciones exteriores de los edificios, así como los proyectos específicos de dichas instalaciones, deberán contener el tratamiento arquitectónico, estético y volumétrico de las mismas, considerando su composición general y las posibles vistas de las mismas desde los espacios públicos.

Las instalaciones exteriores de los edificios tales como depósitos de agua, depósitos de combustible líquidos o gaseosos, compresores, torres de refrigeración etc. Se deberán integrar en la composición general del edificio y ocultadas las posibles vistas desde la vía pública, a continuación se enumeran las condiciones particulares que afectan a las instalaciones más habituales, localizadas en el exterior de los edificios.

A.- Aparatos de climatización

Los componentes exteriores de los aparatos de climatización se dispondrán en aquellos lugares donde no sean perceptibles desde los espacios públicos y no distorsionen la imagen urbana, ni la composición general del edificio.



No se permite la instalación de aparatos de aire acondicionado fijados a las fachadas de los edificios y sobresaliendo del plano de estas, aunque si se autorizan enrasados en el plano de fachada.

B.- Antenas de telecomunicaciones

Se prohíbe la colocación de antenas convencionales o parabólicas, excepto la de reducidas dimensiones, redes de comunicaciones electrónicas móvil, wifi, etc, en las fachadas o sujetas a rejas, barandillas o balaustradas de la fachada, debiendo estas instalarse en las cubiertas y ocultas en lo posible desde la vía pública.

En edificios de más de una vivienda, será obligatorio disponer de antena colectiva, (RDL 1/88, de 27 de febrero) que también se colocarán en la cubierta y en lo posible ocultas de las vistas desde espacios públicos.

C.- Evacuación de Humos y Gases

Todo edificio en cuyos locales se produzcan humos y gases de combustión deberá estar dotado de chimeneas y conductos de evacuación suficientemente aislados y revestidos, para evitar transmisión de calor u ocasionar molestias a las propiedades contiguas.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán una altura no inferior a un metro sobre la cubierta más alta de las situadas a una distancia de hasta 10 metros del remate de la conducción.

En las salidas de humos y gases que provengan de cocinas e instalaciones de calefacción colectivas y en chimeneas industriales será preceptivo el empleo de filtros depuradores.

D.- Instalaciones de Energía Solar

- **Equipos autorizables:** tanto en edificios existentes como de nueva construcción, dos tipos de equipos:
 - Equipos de captación solar para la producción de agua caliente sanitaria y/o calefacción en edificios unifamiliares, plurifamiliares, terciarios o industriales.
 - Equipos de producción de energía solar fotovoltaica en cualquier tipo de edificio.
- **Zonas en las que se divide la población a efectos de aplicación de los criterios técnicos.**

En el casco urbano de Monesterio quedará dividido en cuatro zonas a los efectos que se señalan en el presente documento, en el anexo III de esta normativa aparecen delimitadas. Dichas zonas serán las siguientes:

- **ZONA A**
- **ZONA B**
- **ZONA C**
- **ZONA D**

- **Instalaciones admisibles**

Dependiendo de las zonas se admiten los siguientes equipos:

- **ZONA A:** Equipos de captación para la producción de agua caliente sanitaria y/o calefacción, formado por captadores solares y depósito acumulador.
- **ZONA B:** Equipos de producción de energía solar fotovoltaica
- **ZONA C:** Equipos de captación distintos a los anteriores, formados por módulos fotovoltaicos con elementos de captación integrados como parte de la cubierta del edificio, captadores solares integrados, vidrios fotovoltaicos, tejas fotovoltaicos, etc.
- **ZONA D:** Captadores situados en las fachadas de los edificios.

- **Características de los equipos admisibles según las zonas**

- **ZONA A:** En esta zona sólo serán admitidos equipos del tipo A que se sitúen en el interior de los edificios, sin vista alguna desde espacios públicos, tales como patios interiores, terrazas, etc. Excepcionalmente se autorizará en faldones de cubiertas inclinadas o planas cuando la visualización desde los espacios públicos sea imposible.
- **ZONA B:** Esta zona serán admisibles los equipos de los tipos A y C situados en los faldones de cubierta, siempre y cuando se encuentren embebidos en esta con relación a su pendiente y orientación, no pudiendo sobresalir ninguno de sus elementos, componentes y accesorios, más de doce (12) cm. Sobre el plano superior de la misma, así como los prescritos para la ZONA A.
- **ZONA C:** En esta zona además de las soluciones descritas para las ZONAS A y B, serán admisibles equipos situados en cualquier parte de la cubierta y del edificio siempre y cuando los equipos se retraigan dos metros desde la línea de fachada, tengan una inclinación igual o inferior a 45°, ocupen un máximo del 10 % de la superficie del faldón, el depósito acumulador se sitúe bajo los captadores o en zonas no visibles (bajo cubierta, en patios interiores, etc.) y la altura máxima de la instalación no supere los dos metros de altura.
- **ZONA D:** Serán admisibles los equipos de los cuatro tipos.

- **Prescripciones de tipo general**

En todas las zonas deberá observarse lo siguiente:

- En lo posible se evitará que los captadores sean visibles desde la vía pública, si esto no fuera posible se procurará tomar las medidas necesarias para amortiguar los efectos visuales que pudieran producirse. En cualquier caso, en las zonas A y B los equipos (captadores, depósitos, etc.) no podrán verse desde la vía pública.
- Queda prohibido de forma expresa el trazado visible por las fachadas de cualquier tubería y otras canalizaciones que sirvan, salvo que se acompañe en el proyecto, de forma detallada, solución constructiva que garantice su adecuada integración

en la estética del edificio y exclusivamente en las zonas C y D. en las zonas A y B queda totalmente prohibido.

- Los equipos se situarán en las zonas autorizadas con base en el documento técnico presentado al efecto y autorizado por la corporación municipal.
- En las fachadas interiores de las edificaciones se podrán instalar en formación viseras, de manera que compositivamente, se integran en las mismas.
- La instalación de sistemas solares térmicos o fotovoltaicos en cubiertas no podrá reducir en modo alguno las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de la edificación, por lo que, a modo de ejemplo, no se podrá cubrir patios o claraboyas u otros que sirvan de ventilación o iluminación de la edificación.
- Los elementos del sistema de captación que lo permitan deberán poseer colores claros, evitando terminaciones brillantes (brillo metálico).
- En cualquier caso, los edificios de nueva construcción y en las reformas contempladas en el documento básico correspondiente del CTE, se registrarán en cuanto a la obligatoriedad de la instalación de sistemas de producción de agua caliente sanitaria y/o calefacción en lo él contenido, debiendo adaptarse en cuanto a situación, configuración, forma, dimensiones y colores a lo especificado en los presentes criterios.

- **Solicitudes y documentación**

Las solicitudes deberán tramitarse por el procedimiento de licencia de obra y además por el de licencia de actividad si se trata de la instalación de paneles fotovoltaicos. A la solicitud deberá acompañar documento técnico, suscrito por técnico competente, que contendrá, como mínimo, lo siguiente:

- Memoria descriptiva que incluya:
 - o Configuración básica de la instalación
 - o Descripción general de las instalaciones y sus componentes
 - o Criterios generales de diseño: dimensionado básico, diseño del sistema de captación, justificación de la orientación, inclinación, sombras e integración arquitectónica.
 - o Descripción del sistema auxiliar
- Memoria Justificativa
 - o Justificación de los parámetros especificados en el Código Técnico de la Edificación.
- Cuadro de precios descompuestos, mediciones y presupuestos, separando los capítulos de obra civil y los de instalaciones.
- Planos, incluyendo esquema de principio y/o esquemas unifilares del sistema de captación y/o producción de energía eléctrica (cuando proceda) con su

dimensionado. Planos que será en planta, alzado y sección de la instalación, así como los planos de detalles necesarios.

- Plano acotado de emplazamiento. Plano de sombras e influencia sobre las fincas linderas cuando así se prevea.
- Cálculo de la estructura auxiliar portante de paneles, cuando existiera tal estructura.
- Estudio básico de seguridad y salud.

- **Situación de elementos singulares**

- **Mobiliario urbano.** Si el ayuntamiento lo estima oportuno podrá integrar los sistemas de captación de energía solar fotovoltaica en los diversos elementos del mobiliario urbano que lo admita, como por ejemplo: marquesinas, farolas, columnas informativas, quioscos, pérgolas, etc.
- **Edificios catalogados.** Se permitirá siempre y cuando sea compatible con el grado de protección de protección e intervención establecido en el Catálogo de bienes protegidos y no desvirtúen las características que dieron lugar a la protección de la edificación y/o elemento. No obstante, se procurará no instalar equipos en estos edificios.
- **Edificios públicos.** En los edificios públicos no catalogados se seguirán las normas que rigen en función de la zona en que se situen.

E.- Otras instalaciones

El Ayuntamiento de Monesterio podrá denegar la ubicación de instalaciones exteriores sobre cubiertas o fachadas cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre el paisaje urbano o sobre la contemplación de monumentos o espacios de valor.

Igualmente se podrá denegar la ubicación de cajas y contadores de abastecimiento de agua, electricidad o cualquier otro servicio en las fachadas de los edificios cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre la imagen urbana.

Artículo 4.2.36. Condiciones Estéticas

1.- Fachadas

A. Conceptos Básicos

La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales.

Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esto, dejando pendiente los bajos comerciales. Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los



hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo un zócalo corrido y el empleo del hueco rasgado vertical, ordenado según ejes verticales.

La relación hueco-macizo será de predominio del segundo sobre el primero.

En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.

Cualquier obra que implique la alteración de la fachada de un edificio ya construido, requerirá un proyecto que contenga un estudio de la totalidad de la fachada, no se admitirán soluciones que desvirtúen el carácter unitario de la misma.

B. Cornisas y Aleros

Los aleros o cornisas de remate de fachada tendrán un vuelo máximo de 40 cm. y mínimo de 18 cm., medidos sobre el plano de fachada o sobre el elemento volado autorizado.

El canto máximo será de 24 cm. si no tiene moldura y de 40 cm. en caso contrario.

Las cornisas o impostas cuyo vuelo exceda de 30 cm deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con la cornisa del inmueble colindante.

C. Huecos.

La forma de los huecos será rectangular o cuadrada, pudiendo puntualmente adquirir otras formas en cada fachada, este aspecto vendrá particularizado para cada zona.

Las puertas de garaje unifamiliar y privado, no tendrán nunca anchura superior a 3,50 m. y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada, en su apertura no invadirán el espacio público.

En caso de disponerse de rejas estas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada.

Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques, u otros elementos de partición semejantes.

D. Materiales, textura y color.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados. Quedando prohibidos los restantes y aquellos que, aun existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

Los materiales y acabados admitidos en la composición de las fachadas serán los especificados con detalle para cada zona.

Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales. Quedando prohibidas las tonalidades oscuras y los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada. En cada zona se detallarán otras tonalidades o coloraciones permitidas.



Los materiales de los bajantes y canalones serán el cobre, zinc o chapa metálica esmaltada o galvanizada, prohibiéndose expresamente el fibrocemento y plásticos.

2.- Cubiertas

A. Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en el artículo 3.2.38. de esta normativa, y en las condiciones específicas que se pudieran fijar en cada Zona, con las siguientes determinaciones complementarias:

- La distancia entre los huecos practicables o no (siempre enrasadas con el faldón de cubierta), será como mínimo de 2,5 m. contados desde los extremos. La distancia mínima al borde del alero será de 1,5m. La distancia mínima a la medianera o esquina será de 1,25 m.
- En casos excepcionales en edificios singulares por su porte o por la naturaleza de uso podrán abrirse claraboyas o monteras transparentes.
- Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas.

B. Materiales, texturas y color

La cobertura de los tejados se realizará principalmente con teja cerámica, de tipo árabe o mixta, y color rojizo terroso.

Se podrán autorizar cuando las condiciones particulares de cada zona lo permitan, materiales de cobertura metálicos con las siguientes características:

El perfil de chapa será lisa o perfilada

Las coberturas metálicas de aleación de hierro serán lacadas en los siguientes tonos: blancos, rojos, verdes y grises.

Las coberturas metálicas de cobre, zinc en todos sus acabados y plomo

Quedan prohibidas expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

Texturas brillantes.

Colores estridentes o sin implantación en la localidad.

Fibrocemento en su color, tela asfáltica tratada para uso en exteriores.

Tejas de hormigón en todas sus tonalidades y texturas.

Piedra natural en todas sus variables.

3. Protecciones y carpinterías

A. Composición.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de cada zona. Debiendo además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo. Excepto en locales comerciales en planta baja.

Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro, sólo se permitirán la colocación de persianas y protecciones enrasadas con el plano de fachada. Asimismo el capialzado de las persianas enrollables no deberá sobresalir del plano de fachada.

Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo, siempre que estos se adecuen a la presente normativa.

B. Materiales, texturas, color.

Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en cada zona.

Para las rejas y barandillas se prohíben los materiales plásticos.

La rejería se realizará en forja o fundición de hierro o aluminio.

Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio, excepto en los locales comerciales situados en planta baja donde se podrá recibir otro tratamiento, siempre con criterios de integración y respeto.

Se autorizan los siguientes colores para las carpinterías y protecciones:

- Blanco
- Negro
- Gris
- Rojo oscuro o rojo inglés
- Verde oscuro o verde carruaje
- Marrón Oscuro

**de uso dotacional público**

Si por un cambio de uso de un inmueble o solar, este pasara a participar de un uso dotacional público, este hecho implicará el cambio de la ordenanza de aplicación sobre el referido inmueble o parcela, pasando a aplicarse la norma zonal correspondiente a la ZU6. Dotaciones y Centros Terciarios, y en este caso no regirán las condiciones de parcelación, posición y volumen que la ordenanza, le tuviera asignado.



CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO

Sección Primera. Distribución en Normas Zonales. (Regulación de la edificación).

Artículo 4.3.1. Definiciones

ZONA U1.-(ZU-1).- CENTRO URBANO TRADICIONAL

Constituida por todas las edificaciones situadas dentro de la línea de delimitación del núcleo histórico que rodea a la Iglesia de San Pedro.

Se trata pues del sector urbano originario, característico y esencial de la población, siendo el objetivo prioritario de este Plan General su recuperación y puesta en valor

ZONA U2 (ZU-2).- PRIMER PROCESO DE EXTENSIÓN

Constituida por todas las edificaciones que circundan el centro urbano tradicional de Monesterio. Suponen éstas la primera expansión de la ciudad provocando un crecimiento hacia el NO; O y S.

Supone este territorio una zona intermedia que articula las formas de ocupación tradicional del territorio urbano, con las nuevas tipologías residenciales, en esta zona aparecen entremezcladas ambas soluciones edificatorias, produciéndose un tejido de transición que aporta una clara lectura en el desarrollo de la ciudad de Monesterio

ZONA U3 (ZU-3).- NUEVOS DESARROLLOS PERIFÉRICOS RESIDENCIALES

El crecimiento urbano de Monesterio, en épocas recientes, sobrepasa los ámbitos tradicionales y coloniza la periferia urbana, con la implantación de nuevas formas de ocupación y tipologías edificatorias de uso residencial.

Se define así esta zona la constituida por todas las edificaciones, de uso predominante residencial, existentes o de futura creación, situadas fuera de la delimitación del núcleo tradicional y su desarrollo.

Se distinguen, en función de la tipología edificatoria los siguientes subzonas:

ZU-3A	Vivienda en manzana densa
ZU-3B	Vivienda unifamiliar adosada

ZONA U4 (ZU-4).- ESPACIOS DE PRODUCCIÓN, INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO



La actividad productiva requiere espacios exclusivos para desarrollar su función, con unos condicionantes específicos: cercanía al casco urbano, buenas comunicaciones, posición geográfica favorable etc.

Este Plan General asume como una obligación dentro de su esfera de competencias, el facilitar la actividad de la producción, creando nuevos espacios para acoger estas actividades y posibilitando su expansión y crecimiento en los lugares idóneos, donde no interfieran con el uso residencial ni distorsionen el paisaje urbano.

En función de la superficie, disposición, agrupación compatibilidad con el medio urbano y elementos a producir, se distinguen dos subzonas:

ZU-4A	Industria en Polígono
ZU-4B	Industria compatible con el medio urbano

ZONA U5 (ZU-5).- DOTACIONES Y CENTROS TERCIARIOS.

Estos terrenos incluyen aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Dotacional y Terciarios, se trata fundamentalmente edificios institucionales, administrativos y destinados al hospedaje, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público.

Se define así, una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Comunitario o Centro terciario.

ZU-5A	Dotaciones
ZU-5B	Centros Terciarios

ZONA U6 (ZU-6).- ESPACIOS LIBRES

El Sistema General o local de espacios libres está formado por los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, además de mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería. Los terrenos clasificados como "Sistemas Generales" de Espacios Libres pasarán a Dominio Público. Su utilización será libre y no podrán ocuparse con instalaciones que supongan una limitación al uso público.

Este Plan General también prevé la clasificación de espacios libres o zonas verdes de titularidad privada bien individual o pertenecientes a colectividades restringidas (clubes, comunidades, asociaciones) con la finalidad de preservar sus valores ambientales y el disfrute indirecto o la simple contemplación desde los espacios públicos por parte de los vecinos de Monesterio.

**Sección Segunda. Norma Zonal U1 (ZU1) CENTRO URBANO TRADICIONAL****Artículo 4.3.2. Definición.**

Esta zona está constituida por todas las manzanas cuyo crecimiento se produce rodeando la Iglesia de San Pedro.

Tipología propiamente urbana, surgida como resultado de una subdivisión histórica sucesiva en planta de las parcelas rústicas iniciales.

Se trata de tipologías adosadas y alineadas a vial determinadas e integradas en la morfología urbana.

Dentro de las tipologías edificatorias residenciales (R) admitidas se permiten:

- **Residencial Unifamiliar: (RU).** Podrán adoptar las siguientes tipologías:
 - Edificación alineada a vial (EAV), adosada o en manzana compacta
 - Edificación aislada (condicionada). (EA)
- **Residencial Plurifamiliar: (RP).** Podrán adoptar las siguientes tipologías:
 - Edificación alineada a vial (EAV), en manzana compacta
 - Edificación aislada (condicionada). (EA)

Artículo 3.3.3. Condiciones de la Parcela

A efectos de agregación y segregación de parcelas edificables se establecen los siguientes criterios:

PARCELA MÍNIMA	90 m ²
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	6 m
FRENTE MÁXIMO DE PARCELA	No se establece
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	12 m

Artículo 3.3.4. Condiciones de Posición de la Edificación**1.- Alineación a vial**

Las alineaciones oficiales serán las señaladas en el correspondiente Plano de Alineaciones.

2.- Retranqueos

No se permiten retranqueos a fachada.

El paramento de la fachada deberá situarse sobre la alineación respectiva, sin que sean autorizables retranqueos parciales o totales.

3.- Condiciones de adosamiento.

En esta zona la edificación se construirá entre medianeras, sin retranqueos autorizables a los linderos laterales.

4.- Condiciones para edificaciones aisladas o exentas.

Para poder autorizar en esta zona la construcción de viviendas unifamiliares o plurifamiliares en edificaciones aisladas o exentas, habrá que acreditarse fehacientemente ante el Ayuntamiento de Monesterio, alguna de las siguientes cuestiones:

- La imposibilidad técnica del adosamiento lateral.
- La inconveniencia del adosamiento lateral por motivos urbanísticos, estéticos o paisajísticos.
- Grave perjuicio económico, que habrá que justificar que suponga un incremento de la obra estimado en más del 20% del presupuesto de la obra.

Artículo 4.3.5. Fondo Edificable

Se establece un fondo máximo edificable de 20 m, salvo que en los Planos de Ordenación, figure otra dimensión la cual prevalecerá sobre esta medida.

En planta baja, no se establece fondo máximo a aquellas destinadas a usos no residenciales.

Artículo 4.3.6. Condiciones de Ocupación

A. Sobre Rasante

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

Superficie de la Parcela	% de ocupación
Inferior a 120 m ²	100% en todas las plantas
Mayor de 120 m ² Edificio de uso residencial exclusivo.	80% en todas las plantas
Mayor de 120 m ² Planta Baja, destinada a usos No Residenciales, se podrá ocupar la totalidad de la parcela	100% de la parcela en planta baja. 80 % en las plantas restantes.

B. Bajo Rasante

Sólo se autoriza una única Planta Bajo Rasante (Sótano o Semisótano) que podrá ocupar la totalidad de la parcela, sin invadir en ningún caso el espacio público.

La cota del techo del sótano no podrá superar en más de 0,50m a la línea de rasante, medida en el punto medio de la vertical a la misma.

**Artículo 4.3.7. Coeficiente unitario de edificabilidad, edificabilidad neta o edificabilidad por parcela**

La superficie máxima construida será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación, fijadas en las presentes normas, sin sobrepasar nunca un máximo de 2,00m²/m².

Excepto en las que se fije en la ficha de planeamiento correspondiente.

Artículo 4.3.8. Espacio Libre de Parcela

El espacio libre de parcela viene definido por la superficie no ocupada por la edificación, de acuerdo con lo expresado en 4.2.16.

Este espacio deberá ajardinarse y arbolarse.

El espacio libre de parcela debe ser accesible desde las viviendas o espacios comunes de estas.

Se podrá ocupar hasta una superficie máxima de 50% del espacio libre de parcela por construcciones auxiliares, vinculadas al uso principal, tales como casetas, cenadores, pérgolas, etc.

No se permiten las construcciones auxiliares vinculadas a uso garaje.

Las construcciones auxiliares será de una sola planta y no deberá rebasar los 3,60 m de altura total.

Artículo 4.3.9. Condiciones de Volumen

La altura máxima en número de plantas será, la especificada en el correspondiente Plano de Ordenación.

Para la zona ZU1 se establece una altura máxima de DOS plantas **PB +1**.

Nº de Plantas	Altura Máxima en mts.
I	4,50
II (Baja +I)	7,50

No obstante, en casos puntuales, se podrá autorizar una altura mayor a la máxima establecida para la zona, con el fin de regularizar la del nuevo edificio con los colindantes. En este caso será preceptivo un informe de la Oficina Técnica del Ayuntamiento autorizando tal incremento, sin que esto pueda significar aumento del número de plantas autorizadas o mayor edificabilidad.

Artículo 4.3.10. Áticos o Espacios Bajo Cubierta

Se permite la construcción de plantas áticos o espacios bajo cubierta, de acuerdo con las definiciones y regulaciones del artículo 4.2.29.



A efectos de cómputo de la superficie total construida se considerará la totalidad de la planta utilizable sea o no habitable (para que una superficie abuhardillada compute a efectos de la superficie total construida, deberá tener una altura mínima de 1,50 m).

Artículo 4.3.11. Espacios Volados

Se cumplirá lo especificado en el art. 4.2.22 además de las siguientes prescripciones:

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,00 m de altura libre sobre la rasante de la acera, tampoco se permitirán vuelos de ningún tipo en calles de menos de cuatro metros de anchura, medidos entre las alineaciones enfrentadas en el punto medio de la fachada del solar sobre el que se pretenda actuar.

	Sobre Dominio Público	Sobre Dominio Privado
Planta Baja	No se permiten	No se establecen limitaciones
Planta Primera	Se permiten	
Planta Segunda	Se permiten	

En esta zona los cuerpos volados serán de tipo balcón.

Los balcones tendrán una longitud máxima de 2,50m por balcón, debiendo quedar entre barandillas de balcones contiguos una separación mínima de 1,00m.

Deberán separarse de las medianeras una distancia mínima de 0,70m.

La protección del balcón en su frente y laterales se realizará con elementos de cerrajería.

El canto máximo de la losa del balcón será de 35 cm.

Artículo 4.3.12. Soportales y Porches

No se permiten, al tratarse de un elemento ajeno a la tradición constructiva de la localidad.

Artículo 4.3.13. Patios

Se autorizan patios de vivienda, en las condiciones expresadas en el artículo 4.2.31 de esta normativa.

Artículo 4.3.14. Cubiertas

Por encima de la altura máxima se autorizará en todos los casos la cubierta inclinada, admitiéndose una inclinación máxima de 30° y mínima de 15 ° sexagesimales.



La cubierta inclinada es obligatoria en esta zona.

Podrán abrirse en el plano de la cubierta ventanas y lucernarios practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado.

Se prohíbe expresamente la partición de los faldones de cubierta para obtener planos distintos aunque se mantenga su inclinación.

La cornisa y el alero del tejado de las edificaciones constituyen, compositivamente el elemento de transición entre el paramento vertical o fachada y la cubierta, por lo que deben integrarse ambos.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa y alero.

Artículo 4.3.15. Condiciones Estéticas

1.- Fachadas

Además de las condiciones genéricas establecidas en el artículo 4.2.36. de esta normativa, se cumplirán los siguientes requerimientos:

- La forma de los huecos abiertos en fachada, será rectangular, en disposición vertical.
- Se recomienda que los huecos abiertos a la fachada principal, reciban un tratamiento ornamental similar a los de la arquitectura tradicional: recercados, guardapolvos, vierteaguas, molduras, rejas etc.

Los materiales y textura de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados históricamente y obligatoriamente el color de su acabado será blanco. Quedando prohibidos los restantes, y aquellos que, aun existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

Los materiales permitidos en los paramentos verticales serán:

- Enfoscados y pintura.
- Revocos
- Estucos

En zócalos, recercados de huecos, cornisas y elementos ornamentales, se pueden utilizar:

Piedra natural, en cortes regulares, de tonalidades predominantemente claras y terminaciones no pulimentadas o brillantes.

Enfoscados y revocos, y en general el material dominante en fachada, variando tonalidades y texturas.

Las texturas de fachada serán lisas o semirrugas, quedando prohibidas las texturas brillantes o rugosas mediante proyectados o picados.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- El ladrillo visto, en calidades no aptas para cara vista y en tonalidades no uniformes.
- Piedra natural como material dominante.
- Elementos prefabricados en elementos ornamentales que no se adecuen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.
- Revoco mediante el proyectado, sobre el paramento de fachada, de mortero de cemento de árido grueso, consiguiendo así texturas rugosas.
- Bloques de hormigón o Termoarcilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.
- Aplacados cerámicos y vitrificados, excepto los detalles ornamentales propios de la arquitectura tradicional.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Solamente se permite el blanco como color de acabado de fachada. Los colores autorizados en los zócalos serán las mismas tonalidades que en fachada. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada. Asimismo se prohíben en los detalles ornamentales (zócalos, dinteles, recercados de huecos etc.) en la fachada, simplemente pintados o imitación de materiales como piedra, ladrillo o madera, mediante pinturas o pulverizados.

2.- Cubiertas

La composición de las cubiertas será la establecida en los artículos 4.2.32 y 4.2.36.-2 de esta normativa, con las siguientes determinaciones complementarias, de orden estético:

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales acordes con las soluciones tradicionales y homogéneas con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente acabados en acero inoxidable o aluminio en su color y los prefabricados de hormigón o plásticos.

La cobertura se realizará con teja cerámica, también se podrán utilizar otros materiales en las construcciones auxiliares, el color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises, negros y blancos.
- Fibrocemento.
- Tela asfáltica o láminas impermeabilizantes tratadas para usos de exteriores.

3.- Protecciones y Carpinterías

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de esta zona, contemplarán los criterios generales expresados en el artículo 4.2.36-3 de esta normativa.



Debiendo, además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

- Se desaconseja el uso de persianas enrollables de P.V.C. o materiales plásticos.
- Las protecciones de los Espacios Volados autorizados sobre Dominio Público o sobresaliendo de la línea de retranqueo obligatorio, serán transparentes formados por elementos horizontales y verticales de forja o hierro hasta una altura máxima de 1,20 m. No así en los vuelos sobre Dominio privado, donde el elemento de protección, peto o antepecho puede ser macizo.

Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en esta zona. Para las carpinterías exteriores, cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de puertas metálicas acristaladas en edificios de viviendas, ya sea en elementos de acero esmaltado o inoxidable, aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.

Se recomienda que la carpintería del hueco de acceso a los edificios de uso residencial se realice en madera; pintada o barnizada, de acuerdo con los diseños tradicionales.

4.- Cerramientos: muros y vallas

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 0,80 m. de muro de fábrica. A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura, hasta un máximo de 2,50 m.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada, Queda expresamente prohibido el ladrillo visto en cualquier color y formato.

La parte superior, si se instala debe ser metálica, quedando prohibido la malla de simple torsión, el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el Policarbonato en planchas. Los colores, deben armonizar con los de los cerramientos de los huecos de fachada.

Artículo 4.3.16. Condiciones de Uso

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL:R	Unifamiliar: RU	
		Plurifamiliar: RP	
USOS COMPLEMENTARIOS	TERCIARIO:T	Planta Baja	Oficinas: TO
			Comercial:TC
			Recreativo:TR
		Plantas de Piso	Oficinas: TO
			Comercial:TC
		Edificio Exclusivo	Todas las categorías
	INDUSTRIAL: I	Planta Baja	Talleres artesan. y pequeña industria



				Taller de mant. del automóvil.
				Agropecuario (Cat. 1º)
			Plantas de Piso	No se permite
			Edificio Exclusivo	No se permite
	DOTACIONAL	Comunicaciones	Todas las categorías	
		Zonas verdes		
		Equipamientos		
USOS PROHIBIDOS	Los No Enumerados			

**Sección Tercera. Norma Zonal U2 (ZU2). EXTENSIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL****Artículo 4.3.17. Definición.**

Constituida por todas las edificaciones que bordean la anterior zona del casco tradicional de Monesterio.

Suponen éstas la primera expansión de la ciudad provocando un crecimiento hacia el NO, O y S.

Se trata de tipologías adosadas y alineadas a vial determinadas e integradas en la morfología urbana.

Dentro de las tipologías residenciales admitidas se permiten tanto:

- **Residencial Unifamiliar: (RU).** Podrán adoptar las siguientes tipologías:
 - Edificación alineada a vial (EAV)
 - o En manzana compacta
 - o En hilera
 - Edificación aislada. (EA)
- **Residencial Plurifamiliar: (RP).** Podrán adoptar las siguientes tipologías:
 - Edificación alineada a vial (EAV)
 - o En manzana compacta
 - Edificación aislada. (EA)

Artículo 4.3.18. Condiciones de Parcelación

Las parcelas edificables deberán coincidir con cada una de las manzanas o parcelas delimitadas en los Planos de Ordenación, es decir los proyectos deberán englobar la totalidad de la parcela, aunque se puedan dividir en diferentes promociones.

A efectos de agregación y segregación de parcelas edificables se establecen los siguientes criterios:

PARCELA MÍNIMA	100 m2
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	6 m
FRENTE MÁXIMO DE PARCELA	No se establece
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	15 m

**Artículo 4.3.19. Condiciones de Posición****1.- Alineación a vial**

Las edificaciones se alinearán a vial coincidiendo con el frente de parcela. Las alineaciones oficiales serán las señaladas en el correspondiente Plano de Alineaciones.

2.- Retranqueos

Se autoriza el retranqueo, por razones compositivas en los siguientes supuestos:

Retranqueos por frentes de manzana o calle completos.

En la planta baja del edificio, formando soportales.

A lo largo de toda la fachada siempre que en sus extremos se mantenga la alineación oficial, y no dé lugar a la aparición de medianeras vistas de edificaciones preexistentes o futuras.

En el caso de promociones únicas con tipología de edificación abierta, sobre la totalidad de alguna de las manzanas delimitadas en los Planos de Ordenación, no se establecen condiciones de retranqueo, por lo que se admitirá cualquier posición de la edificación en la parcela. En este caso se permitirán los retranqueos parciales para conseguir una optima composición de la fachada.

Artículo 4.3.20. Condiciones de Ocupación**A. Sobre Rasante**

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

SUPERFICIE DE LA PARCELA Y CONDICIONES DE POSICIÓN	% OCUPACIÓN DE LA PARCELA	
Parcela inferior a 120 m2	100%	
Parcela superior a 120 m2	Planta Baja de Uso Comercial	100% de Planta Baja
	Planta Baja de Otros Usos	80% de la superficie total de la parcela.

Se establece un fondo máximo edificable de 20 m, salvo que en los Planos de Ordenación, figure otra dimensión la cual prevalecerá sobre esta medida.

En planta baja, no se establece fondo máximo a aquellas destinadas a usos no residenciales.

B. Bajo Rasante

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

**Artículo 4.3.21. Coeficiente unitario de edificabilidad, edificabilidad neta o edificabilidad por parcela**

Se establecerá en función de las condiciones de volumen y ocupación de aplicación sobre la parcela, hasta un máximo de 3,0 m²/m².

Excepto en las que se fije en la ficha de planeamiento correspondiente.

Artículo 4.3.22. Espacio Libre de Parcela

El espacio libre de parcela será de uso exclusivo de las viviendas, tendrá acceso desde el exterior y este podrá utilizarse como jardín, espacios de juegos o deportivos o bien adaptarse para utilización como aparcamiento exclusivo para residentes.

El espacio libre de parcela deberá vallarse o diferenciarse del espacio público, siendo obligación de los propietarios el correcto mantenimiento de las instalaciones ubicadas en este espacio.

El espacio libre de parcela debe ser accesible desde las viviendas o espacios comunes de estas.

Se podrá ocupar hasta una superficie máxima de 50% del espacio libre de parcela por construcciones auxiliares, vinculadas al uso principal, tales como casetas, cocheras etc.

Las construcciones auxiliares serán de una sola planta y no deberá rebasar los 3,60 m de altura total.

Artículo 4.3.23. Condiciones de Volumen**1.- Altura**

La altura permitida para esta zona vendrá especificada en el correspondiente plano de ordenación. Siendo la altura máxima autorizable la de III plantas (Planta Baja +2).

Nº de Plantas	Altura Máxima en mts.
I	4,50
II (Baja +I)	7,50
III (Baja +II)	10,5

Artículo 4.3.24. Áticos y Espacios Bajo Cubierta

Se permite la construcción de plantas áticos o espacios bajo cubierta en las condiciones expresadas en el artículo 3.2.35. de esta normativa.

Artículo 4.3.25. Espacios Volados

Se cumplirá lo especificado en el art. 4.2.22 además de las siguientes prescripciones:



Los espacios volados sobre la **línea de retranqueo**, cumplirán las mismas prescripciones dimensionales aplicables a los espacios volados sobre Dominio Público.

	Sobre Dominio Público	Sobre Dominio Privado
Planta Baja	No se permiten	No se establecen limitaciones
Planta Primera	Se permiten	
Planta Segunda	Se permiten	

Artículo 4.3.26. Soportales y Porches

Se cumplirán los siguientes requisitos:

A.- Soportales:

Se permite el establecimiento de soportales sobre el Dominio Privado, pero de uso público mediante retranqueo de la planta baja y/o superiores. Los cuales cumplirán además las prescripciones del artículo 4.2.23, las condiciones que se enumeran a continuación:

- Serán de uso público, por lo cual no se autorizará su cerramiento ya sea este opaco o transparente mediante elementos de rejería.
- Se formarán mediante retranqueo por frentes de manzana o calle completos, hasta un máximo de tres metros respecto la alineación oficial o a lo largo de toda la fachada siempre que en sus extremos se mantenga la alineación oficial, y no dé lugar a la aparición de medianeras vistas de edificaciones preexistentes o futuras.

B.- Porches.

No se permiten.

Artículo 4.3.27. Patios

Se permiten patios de vivienda, según lo expresado en el artículo 4.2.31. de esta normativa.

Se permiten asimismo, los patios de manzana cuya dimensión mínima será al menos dos veces la altura de referencia de la edificación.

Artículo 4.3.28. Cubiertas

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, también se podrán admitir las soluciones mixtas consistentes en la coexistencia de un vano de azotea o cubierta transitable plana y en un plano posterior se sitúa una planta bajo cubierta, con su correspondiente cubierta inclinada.

En general la composición de la cubierta será libre, respetando las condiciones de composición del artículo 4.2.32. y en cuanto a materiales y texturas señalados en el artículo 4.2.36. y en el siguiente.

Artículo 4.3.29. Condiciones Estéticas**1.- Fachada**

La composición general de la fachada y huecos será libre, aunque con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales.

La forma de los huecos será cuadrada o rectangular, en disposición vertical u horizontal, aunque se permitirán puntualmente huecos con otra forma.

Los materiales y textura de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados históricamente y obligatoriamente el color de su acabado será blanco.

Los materiales permitidos en los paramentos verticales serán:

- Enfoscados y pintura.
- Revocos
- Estucos
- Ladrillo visto y cerámica.
- Piedra natural, en cortes regulares, de tonalidades predominantemente claras y terminaciones no pulimentadas o brillantes.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- El ladrillo visto, en calidades no aptas para cara vista y en tonalidades no uniformes.
- Piedra natural como material dominante.
- Elementos prefabricados en elementos ornamentales que no se adecuen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.
- Bloques de hormigón o Termoarcilla, (sin revocar).
- Morteros monocapa, con aglutinante sintético y árido coloreado
- Terrazos y losetas de pavimento en fachadas y zócalos.

Solamente se permite el blanco como color de acabado de fachada. Los colores autorizados en los zócalos serán las mismas tonalidades que en fachada. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

2.- Cubiertas

La composición de las cubiertas será la establecida en los artículos 4.2.32. y 4.2.36. de esta normativa, con las siguientes determinaciones complementarias, de orden estético:

La cobertura se realizará preferentemente con teja cerámica, también se podrán utilizar otros materiales:



- Aplacados metálicos
- Teja de hormigón

El color será **rojizo terroso**, grises, negro o verde oscuro, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

Texturas brillantes.

Tela asfáltica o láminas impermeabilizantes tratadas para usos de exteriores

Tejas o lajas de pizarra

3. Protecciones y Carpinterías

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de esta zona, contemplarán los criterios generales expresados en el artículo 4.2.36-3 de esta normativa.

Debiendo, además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

- Se conservarán o reproducirán las puertas tradicionales en caso de obras de rehabilitación o reestructuración, e incluso se recomienda la recuperación de la carpintería original en caso de demolición.
- Se desaconseja el uso de persianas enrollables de P.V.C. o materiales plásticos.
- Las protecciones de los Espacios Volados autorizados sobre Dominio Público o sobresaliendo de la línea de retranqueo obligatorio, serán transparentes formados por elementos horizontales y verticales de forja o hierro hasta una altura máxima de 1,20 m. No así en los vuelos sobre Dominio privado, donde el elemento de protección, peto o antepecho puede ser macizo.

Para las carpinterías exteriores, cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales.

4.- Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 0,80 m. de muro de fábrica. A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura, hasta un máximo de 2,50 m.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material. La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con estas. La parte superior, si se instala debe ser metálica, quedando prohibida la malla de simple torsión.

Artículo 4.3.30. Condiciones de Uso

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS



USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL: R		Plurifamiliar: RP	
USOS COMPLEMENTARIOS	TERCIARIO: T	Planta Baja	Oficinas: TO	
			Comercial:TC	
			Recreativo:TR	
		Plantas de Piso	Oficinas: TO	
			Comercial:TC	
	Edificio Exclusivo	Todas las categorías		
	INDUSTRIAL: I	Planta Baja	Talleres artesan. y pequeña industria	
			Taller de mant. del automóvil.	
		Plantas de Piso	No se permite	
			Edificio Exclusivo	No se permite
	RESIDENCIAL: R		Comunitario: RC	
DOTACIONAL	Comunicaciones	Todas las categorías		
	Zonas verdes			
	Equipamientos			
USOS PROHIBIDOS	Los No Enumerados			



Sección Cuarta. Norma Zonal U3 (ZU3). NUEVOS PROCESOS PERIFERICOS DE USO RESIDENCIAL.

ZU3A- VIVIENDA EN MANZANA DENSA.

Artículo 4.3.31. Definición.

El crecimiento urbano de Monesterio, en épocas recientes, sobrepasa los ámbitos tradicionales y coloniza la periferia urbana, con la implantación de nuevas formas de ocupación y tipologías de vivienda.

Se define así esta zona la constituida por todas las edificaciones, de uso predominante residencial, existentes o de futura creación, situadas fuera de la delimitación del núcleo tradicional y su desarrollo.

La tipología dominante en este ámbito será la edificación entre medianeras y alineada a vial, aunque se permiten retranqueos en ciertos casos que se mencionan a continuación.

La tipología de vivienda permitida en esta zona será:

Residencial Unifamiliar: (RU). Podrán adoptar las siguientes tipologías:

- Edificación alineada a vial (EAV). En manzana compacta (con patio de parcela)
- Edificación aislada. (EA)
- Edificación adosada, con las condiciones de retranqueo que se establecen en esta normativa.(EAD)

Residencial Plurifamiliar: (RP). Podrán adoptar las siguientes tipologías:

- Edificación alineada a vial (EAV). En manzana compacta. Típica construcción en bloque con patio de parcela
- Edificación aislada. (EA)
- Edificación adosada. con las condiciones de retranqueo que se establecen en esta normativa.

Artículo 4.3.32. Condiciones de la Parcela

A efectos de agregación o segregación de parcelas, se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA	100 m ²
FRENTE MÍNIMA DE PARCELA	6 m
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	15 m



De acuerdo con lo establecido en el artículo 4.2.4. ninguna parcela existente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo, siempre que sea posible la construcción de una vivienda en las condiciones recogidas en el Decreto 113/2009, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se establecen las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

Artículo 4.3.33. Condiciones de Posición

Las edificaciones se dispondrán de forma aislada o adosada de acuerdo con los parámetros de ocupación que se establecidos para esta zona.

1.- Alineación a vial

El paramento de fachada deberá situarse sobre la alineación respectiva, sin que sean autorizables retranqueos totales o parciales, salvo en las condiciones indicadas en el apartado siguiente.

Las alineaciones oficiales serán las señaladas en el correspondiente Plano de Alineaciones.

2.- Retranqueos

Se permite el retranqueo total o parcial, respecto a la alineación exterior de fachada con las siguientes condiciones:

- Serán retranqueos completos por manzanas completas o frentes de calle. Se tratará por tanto de actuaciones homogéneas que configurarán espacios urbanos uniformes.
- Se permiten, así mismo, retranqueos parciales para conseguir una óptima composición de la fachada. En estos casos, será necesario informe previo favorable de la Oficina Técnica municipal.
- Las paredes medianeras o contiguas se constituirán en factor de referencia de la nueva edificación de tal forma que se prohíbe dejar medianeras vistas perceptibles desde la vía pública.
- Si no existieran edificaciones colindantes, el edificio proyectado se convierte en condicionante de futuras actuaciones.
- Los paramentos laterales de la edificación y de fondo deberán situarse sobre los linderos respectivos o bien separarse de estos una distancia mínima de tres metros (3,00 m) (patios laterales o de fondo).
- Si se dispone garaje en planta bajo rasante el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de 3,50 m respecto de la alineación oficial.

3.- Edificación Aislada



En el caso de plantearse esta tipología, se establece un retranqueo mínimo obligatorio de 2 m. respecto al lindero frontal.

Si se dispone garaje en planta bajo rasante el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de 3,50 m respecto de la alineación oficial.

Artículo 4.3.34. Fondo Edificable

Se establece un fondo máximo edificable de 20 m, salvo que en los Planos de Ordenación, figure otra dimensión la cual prevalecerá sobre esta medida.

En planta baja, no se establece fondo máximo a aquellas destinadas a usos no residenciales.

Artículo 4.3.35. Condiciones de Ocupación

A. Sobre Rasante

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

Superficie de la Parcela	% de ocupación
Inferior a 120 m ²	100% en todas las plantas
Edificio de uso residencial exclusivo.	80% en todas las plantas
Planta Baja, destinada a usos comerciales (TC), se podrá ocupar la totalidad de la parcela	100% de la parcela en planta baja. 80 % en las plantas restantes.

B. Bajo Rasante

Sólo se autoriza una única Planta Bajo Rasante (Sótano o Semisótano) que podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

En esta zona el Ayuntamiento de Monesterio establece la cota del techo del sótano no podrá superar en más de 0,50m a la línea de rasante, medida en el punto medio de la vertical a la misma.

El suelo del sótano no podrá superar la profundidad de 3,00m medido desde el punto medio de la rasante.

Artículo 4.3.36. Coeficiente unitario de edificabilidad, edificabilidad neta o edificabilidad por parcela

Será resultado de aplicación de las condiciones de posición y volumen de estas normas, sin sobrepasar en ningún caso 2,60m²/m².

Excepto en las que se fije en la ficha de planeamiento correspondiente.

En parcelas menores de 120 m² la edificabilidad será 3 m²/m²

**Artículo 4.3.37. Espacio Libre de Parcela**

El espacio libre de parcela será de uso exclusivo de las viviendas, tendrá acceso desde el exterior y este podrá utilizarse como jardín, espacios de juegos o deportivos o bien adaptarse para utilización como aparcamiento exclusivo para el propietario.

El espacio libre de parcela deberá vallarse o diferenciarse del espacio público, siendo obligación de los propietarios el correcto mantenimiento de las instalaciones ubicadas en el espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela podrá ser ocupado parcialmente por edificaciones auxiliares en las condiciones expresadas en el artículo 4.2.27, serán edificaciones de una planta, no podrán ocupar más del 20% de la superficie del espacio libre y no podrán contener usos residenciales.

Artículo 4.3.38. Condiciones de Volumen

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente Plano de Ordenación:

ALTURA MÁXIMA	
I plantas	4,50 m
II plantas	7,50 m
III plantas	10,50 m

Artículo 4.3.39. Espacios Bajo Cubierta

Se permite la construcción de áticos y espacios bajo cubierta habitables, según las definiciones del artículo 4.2.29. de esta normativa.

Artículo 4.3.40. Espacios Volados

Se autorizan todos los espacios volados en las condiciones expresadas en el artículo 4.2.22. además de las siguientes prescripciones:

Los espacios volados sobre la línea de retranqueo, cumplirán las mismas prescripciones dimensionales aplicables a los espacios volados sobre Dominio Público.

	Sobre Dominio Público o Privado
Planta Baja	No se permiten
Planta Primera	Se permiten
Planta Segunda	Se permiten

Artículo 4.3.41. Soportales y Porches

Se cumplirán los siguientes requisitos.

A.- Soportales.

No se permiten.

B.- Porches.

Sólo se permitirán los formados por el retranqueo de la planta baja de la edificación, no se permitirán por lo tanto los porches entendidos como un adosamiento al frente de fachada de un cuerpo constructivo.

Artículo 4.3.42. Patios

Se permiten los patios de luces y ventilación en las condiciones expresadas en el artículo 4.2.31.

Artículo 4.3.43. Cubiertas

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, también se podrán admitir las soluciones mixtas.

En general la composición de la cubierta será libre, respetando las condiciones de composición del artículo 4.2.32. y en cuanto a materiales y texturas señalados en el artículo 4.2.36. y en el siguiente.

Artículo 4.3.44. Condiciones Estéticas**1.- Fachadas**

La composición general de la fachada y huecos será libre, aunque con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales.

En el caso de una única promoción de viviendas adosadas, se prohíbe rematar los extremos mediante hastiales o muros piñones ciegos.

Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en color blanco.

La textura de las fachadas será preferentemente lisa quedando prohibidos los acabados a la firolea y similares, así como la utilización de enfoscados con árido de grano medio y grueso.

En las soluciones de recercado de huecos, zócalos y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

Asimismo se prohíbe la imitación de detalles ornamentales (zócalos, dinteles, recercados de huecos etc.) en la fachada, simplemente pintados o imitando otros materiales como piedra, ladrillo o madera, mediante pinturas o pulverizados.



2.- Cubiertas

La composición de las cubiertas será la establecida en los artículos 4.2.32. y 4.2.36. de esta normativa, con las siguientes determinaciones complementarias, de orden estético:

La cobertura se realizará preferentemente con teja cerámica, también se podrán utilizar otros materiales, como aplacados metálicos, tejas de hormigón etc. el color será rojizo terroso, grises, negro o verde oscuro.

3. Protecciones y Carpinterías

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de esta zona, contemplarán los criterios generales expresados en el artículo 4.2.36-3 de esta normativa.

Para las carpinterías exteriores, cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales.

4.- Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 0,80 m. de muro de fábrica. A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura, hasta un máximo de 2,50 m.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material. La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con estas. La parte superior, si se instala debe ser metálica, quedando prohibido la malla de simple torsión.

Artículo 4.3.45. Condiciones de Uso

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL: R	Unifamiliar: RU	
USOS COMPLEMENTARIOS	TERCIARIO: T	Planta Baja	Oficinas: TO
			Comercial: TC
			Recreativo: TR
		Plantas de Piso	Oficinas: TO
			Comercial: TC
		Edificio Exclusivo	Todas las categorías
	INDUSTRIAL: I	Planta Baja	Talleres artesan. y pequeña industria
			Taller de mant. del automóvil.
		Plantas de Piso	No se permite
		Edificio Exclusivo	No se permite
	RESIDENCIAL: R	Comunitario: RC	



	DOTACIONAL	Comunicaciones	Todas las categorías
		Zonas verdes	
		Equipamientos	
USOS PROHIBIDOS	Los No Enumerados		

**ZU3B- VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.****Artículo 4.3.46. Definición.**

Corresponden a este ámbito, zonas de reciente expansión urbana y periféricos del casco urbano de Monesterio, caracterizado por contener, casi con exclusividad, una tipología de vivienda unifamiliar en hilera.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General Municipal, no quedan obligadas al cumplimiento de las condiciones particulares de parcelación, posición, ocupación y volumen. En caso de sustitución de la edificación podrán reproducirse las condiciones anteriores actuales o bien adaptarse a las establecidas en este Plan, sin superar la edificabilidad anterior.

La tipología edificatoria admitida será la de: **vivienda unifamiliar adosada**, excepcionalmente se permitirá la construcción de la tipología en edificación unifamiliar aislada.

Artículo 4.3.47. Condiciones de la Parcela

A efectos de agregación o segregación de parcelas, se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA	100 m ²
FRENTE MÍNIMA DE PARCELA	6 m
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	15 m

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4.2.5. ninguna parcela existente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo, siempre que sea posible la construcción de una vivienda en las condiciones recogidas en el Decreto 113/2009, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se establecen las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

Artículo 4.3.48. Condiciones de Posición

Las edificaciones se dispondrán de forma adosada de acuerdo con los parámetros de ocupación que se establecidos para esta zona.

Excepcionalmente se permitirá la construcción de la tipología en edificación unifamiliar aislada, cuando justificadamente sea imposible cumplir las condiciones de adosamiento, previstas en este articulado.

1.- Condición de Adosamiento:



Para poder adosar lateralmente dos edificaciones pertenecientes a distintos propietarios, se deberán cumplir las prescripciones de esta normativa, en lo referente al ocultamientos de las paredes medianeras colindantes.

2.- Alineación a vial:

Se cumplirán las prescripciones relativas a retranqueos, que se enumeran en el punto 3 de este artículo.

Se prohíbe la apertura de calles públicas en fondo de saco. En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

3.- Retranqueos:

Se permite el retranqueo respecto a la alineación exterior de fachada con las siguientes condiciones:

- Retranqueo total de la edificación por tramos mínimos de cuatro viviendas con jardín delantero, con un retranqueo máximo de la alineación de 5 m.
- Se permiten, así mismo, retranqueos parciales para conseguir una óptima composición de la fachada. En estos casos, será necesario informe previo favorable de la Oficina Técnica municipal.
- Las paredes medianeras o contiguas se constituirán en factor de referencia de la nueva edificación de tal forma que se prohíbe dejar medianeras vistas perceptibles desde la vía pública.
- Si no existieran edificaciones colindantes, el edificio proyectado se convierte en condicionante de futuras actuaciones.
- Si se dispone garaje en planta bajo rasante el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de 3,50 m respecto de la alineación oficial.

4.- Edificación Aislada

En el caso de plantearse esta tipología, se establece un retranqueo mínimo obligatorio de 2 m. respecto al lindero frontal.

Si se dispone garaje en planta bajo rasante el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de 3,50 m respecto de la alineación oficial.

Artículo 4.3.49. Fondo Edificable

Se establece un fondo máximo edificable de 20 m, salvo que en los Planos de Ordenación, figure otra dimensión la cual prevalecerá sobre esta medida.

En planta baja, no se establece fondo máximo a aquellas destinadas a usos no residenciales.

**Artículo 4.3.50. Condiciones de Ocupación****A. Ocupación sobre rasante;**

La superficie máxima de ocupación será del 70% del total de la superficie neta de la parcela.

B. Ocupación bajo rasante;

Se permite la construcción de una única planta bajo rasante.

Artículo 4.3.51. Coeficiente unitario d edificabilidad, edificabilidad neta o edificabilidad por parcela

Será resultado de aplicación de las condiciones de posición y volumen de estas normas, sin sobrepasar en ningún caso 2,10m²/m².

Excepto en las que se fije en la ficha de planeamiento correspondiente.

Artículo 4.3.52. Espacio Libre de Parcela

El espacio libre de parcela será de uso exclusivo de las viviendas, tendrá acceso desde el exterior y este podrá utilizarse como jardín, espacios de juegos o deportivos o bien adaptarse para utilización como aparcamiento exclusivo para el propietario.

El espacio libre de parcela deberá vallarse o diferenciarse del espacio público, siendo obligación de los propietarios el correcto mantenimiento de las instalaciones ubicadas en el espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela podrá ser ocupado parcialmente por edificaciones auxiliares en las condiciones expresadas en el artículo 4.2.27, serán edificaciones de una planta, no podrán ocupar más del 20% de la superficie del espacio libre y no podrán contener usos residenciales.

Artículo 4.3.53. Condiciones de Volumen

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente Plano de Ordenación:

ALTURA MÁXIMA	
I plantas	4,50 m
II plantas	7,50 m
III plantas	10,50 m

Artículo 4.3.54. Espacios Bajo Cubierta

Se permite la construcción de áticos y espacios bajo cubierta habitables, según las definiciones del artículo 4.2.29. de esta normativa.

**Artículo 4.3.55. Espacios Volados**

Se autorizan todos los espacios volados en las condiciones expresadas en el artículo 4.2.22. además de las siguientes prescripciones:

Los espacios volados sobre la línea de retranqueo, cumplirán las mismas prescripciones dimensionales aplicables a los espacios volados sobre Dominio Público.

	Sobre Dominio Público o Privado
Planta Baja	No se permiten
Planta Primera	Se permiten
Planta Segunda	Se permiten

Artículo 4.3.56. Soportales y Porches

Se cumplirán los siguientes requisitos.

A.- Soportales:

No se permiten.

B.- Porches.

Sólo de permitirán los formados por el retranqueo de la planta baja de la edificación, no se permitirán por lo tanto los porches entendidos como un adosamiento al frente de fachada de un cuerpo constructivo.

Artículo 4.3.57. Patios

Se permiten los patios de luces y ventilación en las condiciones expresadas en el artículo 4.2.31.

Artículo 4.3.58. Cubiertas

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, también se podrán admitir las soluciones mixtas.

En general la composición de la cubierta será libre, respetando las condiciones de composición del artículo 4.2.32. y en cuanto a materiales y texturas señalados en el artículo 4.2.36. y en el siguiente.

Artículo 4.3.59. Condiciones Estéticas**1.- Fachadas**

La composición general de la fachada y huecos será libre, aunque con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales.



En el caso de una única promoción de viviendas adosadas, se prohíbe rematar los extremos mediante hastiales o muros piñones ciegos.

Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en color blanco.

La textura de las fachadas será preferentemente lisa quedando prohibidos los acabados a la tirollesa y similares, así como la utilización de enfoscados con árido de grano medio y grueso.

En las soluciones de recercado de huecos, zócalos y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

Asimismo se prohíbe la imitación de detalles ornamentales (zócalos, dinteles, recercados de huecos etc.) en la fachada, simplemente pintados o imitando otros materiales como piedra, ladrillo o madera, mediante pinturas o pulverizados.

2.- Cubiertas

La composición de las cubiertas será la establecida en los artículos 4.2.32. y 4.2.36. de esta normativa, con las siguientes determinaciones complementarias, de orden estético:

La cobertura se realizará preferentemente con teja cerámica, también se podrán utilizar otros materiales, como aplacados metálicos, tejas de hormigón etc. el color será rojizo terroso, grises, negro o verde oscuro.

3. Protecciones y Carpinterías

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de esta zona, contemplarán los criterios generales expresados en el artículo 4.2.36-3 de esta normativa.

Para las carpinterías exteriores, cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales.

4.- Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 0,80 m. de muro de fábrica. A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura, hasta un máximo de 2,50 m.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material. La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con estas. La parte superior, si se instala debe ser metálica, quedando prohibida la malla de simple torsión.

Artículo 4.3.60. Condiciones de Uso

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL: R	Unifamiliar: RU	
USOS COMPLEMENTARIOS	TERCIARIO: T	Planta Baja	No se permiten



			Plantas de Piso	No se permiten	
			Edificio Exclusivo	No se permiten	
	INDUSTRIAL: I		Planta Baja	No se permiten	
			Plantas de Piso	No se permiten	
			Edificio Exclusivo	No se permiten	
	RESIDENCIAL: R		Comunitario: RC		
	DOTACIONAL	Comunicaciones	Todas las categorías		
		Zonas verdes			
Equipamientos					
USOS PROHIBIDOS	Los No Enumerados				

**Sección Quinta. Norma Zonal U4 (ZU4).ESPACIOS DE PRODUCCION,
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO****ZONA ZU4-A: INDUSTRIA EN POLIGONO****Artículo 4.3.61. Definición**

Estos suelos albergan la actividad productiva en general, y se situarán de forma que no afecten dichas actividades al uso residencial.

La tipología constructiva se adecuará a los edificios más apropiados para contener las actividades productivas y serán fundamentalmente del tipo nave industrial, aunque son admisibles otros tipos constructivos. Por la posición de las edificaciones pueden ser adosada o industria aislada.

Artículo 4.3.62. Condiciones de la Parcela

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA	200 m ²
PARCELA MÁXIMA	Según definición
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	10 m
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	No se define

Se permite, a efectos de cómputo de parcela máxima, intervenir sobre cada manzana de forma unitaria, de forma que se puedan agrupar todas o algunas de las parcelas contiguas destinadas a la construcción de edificaciones industriales adosadas. Así, se permite la construcción de una o varias edificaciones con carácter unitario de proyecto único, pudiéndose subdividir la edificación en tantas naves para su venta o alquiler, como permitan las características de la construcción.

Se establece como frente máxima el frente de la manzana según se ha establecido en este artículo para la parcela máxima.

Artículo 4.3.63. Condiciones de Posición**a) Industria en Edificación Adosada**

Retranqueos mínimos de la edificación, a frente de parcela 7,50m y para parcelas en esquina 7,50m en las dos fachadas.

b) Industria en Edificación Aislada

Retranqueos mínimos de la edificación, a frente de parcela 10m y para parcelas en esquina 10m en cada frente de parcela.

**Artículo 4.3.64. Condiciones de Ocupación**

Será obligatorio prever un espacio libre en el interior de la parcela para usos relacionados con la actividad. Esta superficie no será menor del 20% de la parcela. En planta baja la superficie edificable dependerá del espacio libre de la parcela, pudiendo ocuparse el 100% de la superficie restante. Para plantas 1ª y 2ª se podrá ocupar el 20% de la superficie edificable de la parcela.

Bajo Rasante podrá construirse una planta sótano con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

Artículo 4.3.65. Condiciones de Edificación y Volumen**a). Tipología Edificatoria:**

Edificación de tipo industrial aislada o adosada.

En el caso de tratarse de naves industriales adosadas de distintos propietarios, en la solicitud de licencia incluirá la propuesta o acuerdo conjunto de los propietarios, la situación y características de las naves.

Alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos.

b). Condiciones de Volumen:

La altura máxima para edificaciones destinada a la actividad productiva (naves) será de PLANTA BAJA más UNA (PB+1), con una altura máxima total de 8,00 metros.

La altura máxima permitida para los cuerpos de edificación destinados a oficinas o usos administrativos será PLANTA BAJA más UNA (PB+1), con una altura máxima total de 8,00 m.

Excepcionalmente, y cuando se trate de industrias dedicadas a la salazón y fabricación de embutidos, se permitirá una segunda planta **(B+II)** que se dedicará a secadero natural o artificial. Para este caso se autoriza una altura máxima de 16m medidos desde la rasante del terreno hasta la cara superior del último forjado.

Artículo 4.3.66. Coeficiente unitario de edificabilidad, edificabilidad neta o edificabilidad por parcela.

Tanto para edificación aislada como adosada, será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y altura de la edificación, expresadas en la presente normativa.

Artículo 4.3.67. Áticos

Se prohíben las Plantas Áticos.



Artículo 4.3.68. Patios

Se prohíben los patios de luces y de ventilación.

Artículo 4.3.69. Construcciones Auxiliares

Se podrá ocupar hasta una superficie máxima de 25% del espacio libre de parcela por construcciones auxiliares, vinculadas al uso principal.

Se incluyen dentro de este concepto las construcciones de uso residencial dedicadas a acoger la vivienda del guarda. Estas construcciones serán de una sola planta y la superficie máxima útil no superara los 90 m², estarán separadas de la edificación principal y cumplirán las condiciones estéticas fijadas para residencial unifamiliar aislada.

Artículo 4.3.70. Condiciones Estéticas

La composición de cubiertas, fachadas y huecos será libre.

Los materiales a cara vista permitidos serán:

- Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.
- Elementos prefabricados de hormigón o chapa metálica color uniforme y forma preferentemente plana, expresamente diseñados para exteriores a cara vista.
- Ladrillo visto, siempre que sea de la calidad adecuada.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

- El ladrillo visto, en Tonos amarillentos, degradados o pintones.
- Bloques prefabricados de hormigón (sin revocar) excepto los diseñados expresamente para quedar vistos.

Se permiten todos los colores siempre que no sean estridentes.

Artículo 4.3.71. Condiciones de Uso

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	INDUSTRIAL: I	Industrial Productivo: IP	Industria no compatible con el medio urbano
		Industrial Almacenaje: IA	Industria y almacenamiento en general Talleres artesanales y pequeña industria Talleres de mantenimiento del automóvil Agropecuaria en Medio Urbano



USOS COMPLEMENTARIOS	TERCIARIO: T	Planta Baja	Oficinas: TO Comercial: TC
		Plantas de Piso	Oficinas: TO
		Edificio Exclusivo	Todas las categorías
	RESIDENCIAL: R	Planta Baja	No se permite
		Plantas de Piso	No se permite
		Edificio Exclusivo	Unifamiliar: RU Vinculada al uso principal en concepto de guarda y custodia
	DOTACIONAL	Comunicaciones	Todas las categorías
		Zonas verdes	
		Equipamientos	
USOS PROHIBIDOS	Los No Enumerados		

**ZONA ZU4-B: INDUSTRIAL COMPATBLE****Artículo 4.3.72. Definición**

Estos suelos próximos a suelo urbano residencial albergarán actividades industriales y de almacenaje compatible con otros usos urbanos, se regularan de forma que dichas actividades no afecten al uso residencial.

La tipología constructiva se adecuará a los edificios más apropiados para contener las actividades productivas del tipo nave industrial, aunque son admisibles otros tipos constructivos.

Artículo 4.3.73. Condiciones de la Parcela

A efectos de segregación se establece como parcela no segregable la parcela vigente a la aprobación del PGM que pueda acreditarse mediante documento público, registro de la propiedad, catastro, ortofotografía, etc.

A efectos de agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA	150,0 m ²
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	8,0m
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	15,0 m

Artículo 4.3.74. Condiciones de Posición

Se permite cualquier posición de la edificación en la parcela, siempre debidamente detallado y justificado en la parcela.

Artículo 4.3.75. Condiciones de Ocupación

En planta baja se podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela y en planta primera la ocupación será el 30% de la superficie edificable de la parcela.

Bajo Rasante se permite la ocupación con una planta sótano que podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo 4.3.76. Condiciones de Edificación y Volumen**a). Tipología Edificatoria:**

Edificación de tipo industrial-comercial adosada.

Alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos.

b). Condiciones de Volumen:



La altura máxima para edificaciones destinada a la actividad productiva (naves) será de PLANTA BAJA más UNA (PB+1), con una altura máxima total de 8,00 m.

La altura máxima permitida para los cuerpos de edificación destinados a oficinas o usos administrativos será PLANTA BAJA más UNA (PB+1), con una altura máxima total de 8,00 m.

Artículo 4.3.77. Coeficiente unitario de edificabilidad, edificabilidad neta o edificabilidad por parcela

Será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y altura de la edificación, expresadas en la presente normativa.

Artículo 4.3.78. Áticos y Bajo Cubiertas

No se permiten

Artículo 4.3.79. Patios

Se prohíben los patios de luces y de ventilación

Artículo 4.3.80. Construcciones Auxiliares

Se permiten las construcciones auxiliares en el espacio libre de parcela.

Artículo 4.3.81. Condiciones Estéticas

La composición de cubiertas, fachadas y huecos será libre.

Los materiales a cara vista permitidos serán:

- Elementos prefabricados de hormigón o chapa metálica color uniforme y forma preferentemente plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecuen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

Se permite el ladrillo visto, siempre que sea de la calidad y tonalidad adecuada.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

- El ladrillo visto en tonos amarillentos, degradados o pintones.
- Bloques prefabricados de hormigón (sin revocar) excepto los diseñados expresamente para quedar vistos.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.
- Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.

**Artículo 4.3.82. Condiciones de Uso**

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	INDUSTRIAL: I	Industrial Productivo: IP	Industria y almacenamiento en general Talleres artesanales y pequeña industria Talleres de mantenimiento del automóvil Agropecuario en Medio Urbano
		Industrial Almacenaje: IA	NO SE AUTORIZARAN INDUSTRIAS QUE GENEREN UNA DEMANDA DE POTENCIA ELECTRICA SUPERIOR A 50 KW
USOS COMPLEMENTARIOS	TERCIARIO: T	Planta Baja	Oficinas: TO Comercial: TC
		Plantas de Piso	Oficinas: TO
		Edificio Exclusivo	Todas las categorías
	RESIDENCIAL: R	Planta Baja	No se permite
		Plantas de Piso	No se permite
		Edificio Exclusivo	Unifamiliar: RU Vinculada al uso principal en concepto de guarda y custodia
	RESIDENCIAL COMUNITARIO: Rc	No se permite	
	DOTACIONAL	Comunicaciones	Todas las categorías
		Zonas verdes	
		Equipamientos	
USOS PROHIBIDOS	Los No Enumerados		

Sección Sexta. Norma Zonal ZU-5.- DOTACIONES Y CENTROS TERCIARIOS.**ZU5-A.- DOTACIONES****Artículo 4.3.83. Definición**

Se incluye en esta zona aquel suelo destinado por este Plan General a usos pormenorizados como de dotaciones y equipamientos, de naturaleza pública o privada.

Se trata de un área no homogénea y discontinua, ocupada o vacante, capaz de acoger gran diversidad de usos dotacionales, adaptando en cada caso la tipología del edificio al uso previsto.

**Artículo 4.3.84. Condiciones de la Parcela**

No se establecen condiciones específicas en cuanto a agregación y segregación de parcelas no obstante, el tamaño de la parcela debe ser el adecuado y garantizar el desarrollo de la actividad a implantar.

Artículo 4.3.85. Condiciones de Posición**1.- Alineación a vial**

Se permite la libre disposición del edificio dentro de la parcela, excepto en el caso de que en el correspondiente plano de alineaciones figure alguna alineación obligatoria en algún frente de la parcela. En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

2.- Retranqueos

No se fijan, siempre y cuando no queden al descubierto las medianeras de las edificaciones colindantes (existentes o posibles).

Artículo 4.3.86. Fondo Edificable

No se establece fondo máximo.

Artículo 4.3.87. Condiciones de Ocupación

No se establecen condiciones de ocupación

Artículo 4.3.88. Espacio Libre de Parcela

El espacio libre de parcela deberá acondicionarse y urbanizarse, pudiendo utilizarse como aparcamiento o para el desarrollo de actividades complementarias al uso principal.

Se permiten construcciones auxiliares en el espacio libre de parcela, estas serán de una sola planta, no superarán los 60 m², y les serán de aplicación las mismas condiciones estéticas que a la edificación principal.

Artículo 4.3.89. Condiciones de edificabilidad**4.3.89.1 Condiciones de volumen**



La altura máxima de la edificación según el número de plantas, coincidirá con la altura especificada para los predios contiguos, en el correspondiente plano de ordenación.

No obstante, cuando por causas debidamente justificadas, superficie de parcela o funcionalidad de la edificación, motivadas por la naturaleza de la actividad a desarrollar sea imprescindible conseguir alturas superiores, estas se podrán autorizar. Previamente se deberá aprobar un Estudio de Detalle, en el que se deberá justificar que el nuevo volumen proyectado no suponga impacto visual del entorno urbano.

4.3.89.2 Coeficiente unitario de edificabilidad o edificabilidad neta

- Edificabilidad 3 m²t/ m²s

Artículo 4.3.90. Patios

Se permiten los patios de iluminación y ventilación.

Los patios cumplirán los mismos requerimientos en cuanto a dimensiones exigibles para uso residencial.

Artículo 4.3.91. Cubiertas

Las cubiertas podrán resolverse indistintamente mediante cubiertas planas no transitables o cubiertas inclinadas de teja.

Cubiertas Planas

Se deberá rematar mediante antepecho de obra opaco, de una altura máxima de 80 cm.

Prohibiéndose por tanto soluciones de remate que incorporen balaustradas, barandillas o elementos transparentes.

Cubiertas Inclinadas

Serán de composición libre, aunque se deberán cumplir las especificaciones contenidas en la normativa general.

Artículo 4.3.92. Condiciones Estéticas

Prevalecerán criterio de integración y respeto, al ámbito donde se ubique la edificación. En este sentido las condiciones estéticas se asimilarán a las condiciones exigidas en el entorno más próximo. Serán admisibles, no obstante, otras propuestas, debidamente justificadas, mediante la aportación de los estudios o informes que pudieran exigirse desde los servicios técnicos municipales.

**Artículo 4.3.93. Condiciones de Uso**

Las Dotaciones y Servicios Públicos con uso concreto asignado en los correspondientes Planos de Ordenación, se deberán a dicho uso, autorizándose, en casos justificados por el Ayuntamiento, el cambio de uso concreto, que necesariamente deberá ser otra categoría de Uso Dotacional.

**ZU5-B.- CENTROS TERCIARIOS****Artículo 4.3.94. Definición**

Suelos destinados a albergar en edificios exclusivos servicios terciarios, es decir, despachos, oficinas o comercio, o bien establecimientos destinados al hospedaje de personas en edificio exclusivo como: Hoteles, hostales, pensiones o albergues.

Artículo 4.3.95. Condiciones de la Parcela

No se establecen condiciones específicas en cuanto a agregación y segregación de parcelas no obstante, el tamaño de la parcela debe ser el adecuado y garantizar el desarrollo de la actividad a implantar.

Artículo 4.3.96. Condiciones de Posición

No se establecen, pudiendo retranquearse libremente dentro de la parcela. No obstante se establece el condicionante en el caso de existir edificaciones colindantes, en este caso, la nueva edificación se resolverá evitando dejar al descubierto las paredes medianeras de los edificios colindantes.

Artículo 4.3.97. Fondo Edificable

No se establece

Artículo 4.3.98. Condiciones de Ocupación**1.- Ocupación máxima de la parcela**

Edificación Adosada	100% de la superficie de la parcela
Edificación Aislada	80% de la superficie de la parcela

2.- Ocupación bajo rasante

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos.

Artículo 4.3.99. Coeficiente unitario de edificabilidad, edificabilidad neta o edificabilidad por parcela

- Edificabilidad 3 m²t/ m²s

Artículo 4.3.100. Espacio Libre de Parcela

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas en los apartados anteriores. Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular. El espacio libre de la parcela podrá ser ocupado parcialmente por edificaciones auxiliares y elementos complementarios vinculados con la actividad principal, fundamentalmente al deporte y ocio.

Artículo 4.3.101. Espacios Bajo Cubierta

Se permite la construcción de áticos o espacios bajo cubierta, en las condiciones descritas en el artículo 4.2.29., para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación naturales.

Artículo 4.3.102. Soportales y Porches

De acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en el artículo 4.2.23, de la Normativa general. Se cumplirán los siguientes requisitos.

A.- Soportales. Se permite el establecimiento de soportales, mediante retranqueo de la planta baja y/o superiores. Los cuales cumplirán además las siguientes condiciones:

- Serán de uso público, por lo cual no se autorizará su cerramiento ya sea este opaco o transparente mediante elementos de rejería.
- La actuación afectará a la totalidad de un ámbito urbanístico completo: manzana, tramo de calle etc.,
- No se dejarán al descubierto las paredes medianeras de las edificaciones preexistentes.
- Los materiales y acabados serán idénticos a los del resto de la fachada.
- Previamente a la solicitud de licencia se aportará un Estudio de Detalle, que incluirá el perímetro de actuación y los ámbitos colindantes.

B.- Porches. No podrán sobresalir de la alineación exterior, aunque podrán sobrepasar la línea de retranqueo obligatorio en una distancia nunca superior a 1 m, en este caso la superficie del porche no superará el 10% de la planta baja, ni podrá exceder en longitud a 1/3 de la longitud total de la fachada de la edificación.

Artículo 4.3.103. Condiciones de Volumen

El número máximo de plantas será: TRES PLANTAS, excepto para establecimientos hoteleros en el que la altura máxima será la misma que la de las edificaciones residenciales contiguas.



La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el siguiente:

Nº de Plantas	Altura Máxima en mts.
I	5,00
II (Baja+I)	10,00
III (Baja+II)	15,00

No se establecen alturas libres mínimas de plantas.

Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

Artículo 4.3.104. Cubiertas

Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.

Las cubiertas inclinadas pueden ser de composición libre y podrán verter las aguas a patios interiores.

Los paramentos interiores de los patios de vivienda tendrán tratamiento de fachada.

Artículo 4.3.105. Condiciones Estéticas

1.- Fachadas

La composición de la fachada y huecos será libre.

Los materiales permitidos a cara vista serán:

Piedra del lugar en mampostería tosca o concertada.

Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecuen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

Se permite la utilización de ladrillo a cara vista que deberá ser de la calidad adecuada.

Las texturas de las fachadas serán lisas o semirrugasas, quedando prohibidas las texturas brillantes.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales o texturas:

- ladrillo visto, en sus calidades no aptas para ir a cara vista, su tonalidad debe ser blanco o rojizo terroso, prohibiéndose expresamente las siguientes tonalidades: Grises o negros, ocre, amarillentos, los degradados o pintones y en general, todos los que presenten una tonalidad no uniforme.

2.- Protecciones y carpinterías

Las carpinterías de los huecos deberán cumplir las siguientes condiciones complementarias:



- Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.
- Los elementos de carpintería y cerramiento deben ser comunes y unitarios para todo el inmueble, excepto en los huecos de acceso al edificio que podrán tener características singulares.
- Los materiales, texturas y color de protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a los tradicionalmente empleados.
- Para cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de: Aluminio en su color o anodizado en bronce, oro o plata.

3.- Cubiertas

La composición de las cubiertas será la establecida en los artículos 4.2.32 y 4.2.36., dentro de estos condicionantes su diseño y composición serán libres.

4.- Cerramientos: muros y vallas

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 0,60 m de muro de fábrica. Se podrán disponer igualmente machones, pilastras o pies derechos del material distantes entre sí más de 2 m, con una altura máxima de 2,20 m. A partir de los 0,60 m de altura de cerramiento macizo obligatorio, se podrán instalar perfiles metálicos, celosías o elementos vegetales hasta conseguir cerramientos de mayor altura, o bien continuar los muros de igual fábrica en este caso no se podrán sobrepasar los 2,20 m de altura.

La parte superior, si se instala debe ser metálica de elementos de rejería o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, las mallas metálicas, el mallazo plástico, el vidrio o el P.V.C. en planchas. Asimismo se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes.

Se permiten todos los colores, siempre que estos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

Artículo 4.3.106. Condiciones de Uso

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	TERCIARIO: T	Planta Baja	Oficinas: TO
			Comercial: TC
		Plantas de Piso	Oficinas: TO
		Edificio Exclusivo	Todas las categorías
USOS COMPLEMENTARIOS	INDUSTRIAL: I	No se permite	
	RESIDENCIAL: R	Planta Baja	No se permite
		Plantas de Piso	Unifamiliar: RU



			Edificio Exclusivo	Vinculada al uso principal
	RESIDENCIAL COMUNITARIO: Rc		Se autoriza en edificio exclusivo	
	DOTACIONAL	Comunicaciones	Todas las categorías	
		Zonas verdes		
		Equipamientos		
USOS PROHIBIDOS	Los No Enumerados			

**Sección Séptima. Norma Zonal ZU-6.-ESPACIOS LIBRES: ZONAS VERDES
JARDINES Y PARQUES****Artículo 4.3.107. Definición****A.- Zonas verdes y jardines**

Son aquellos espacios libres enclavados en áreas de uso global dominante residencial, dotacional, industrial o terciario.

Son espacios libres de titularidad y uso público, siendo su destino final estancial o contemplación y puramente decorativo del paisaje y la escena urbana. Por ello en estas zona toma importancia los criterios de su diseño en consonancia con la función urbana que desempeñan (estancia y recreo, anexo a viario etc). Se atenderá especialmente a la selección, cuidado y mantenimiento de las especies vegetales cultivadas así como a los elementos de mobiliario urbano integrados en estos espacios.

Estos espacios pueden admitir otros usos públicos subordinados a su destino principal.

B.- Parques

Estas áreas ajardinadas o arboladas representan una incidencia importante en la estructura, forma y salubridad de la ciudad.

Se adecuarán al carácter del área urbana o periurbana en que se localizan y se respetarán los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

Se admitirán usos públicos subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas como: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público o aparcamiento.

Artículo 4.3.108. Condiciones de Uso y Edificación

Los otros usos dotacionales o de servicio público compatibles con el uso principal, con las siguientes condiciones:

En aquellas áreas de superficie inferior a 1.000 m², sólo se autorizarán además de las áreas de plantación, ajardinamiento y elementos de mobiliario urbano los siguientes usos:

- Juegos infantiles, formados por elementos infantiles y áreas de arena.
- Juegos de preadolescentes, formado por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados.
- Juegos al aire libre tales como: bolos, petanca etc.
- Islas de estancia y áreas acondicionadas para el reposo.



En las áreas de superficie superior a 1.000 m² podrán autorizarse además usos públicos deportivos, servicios de interés público y social o aparcamiento, en instalaciones cubiertas o descubiertas, con las siguientes restricciones:

- La ocupación para las instalaciones cubiertas no excederá del 10% de la superficie de la zona.
- la ocupación para las instalaciones descubiertas no excederá del 20% de la superficie de la zona.
- La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del 30% de la superficie de la zona.
- Estas instalaciones se destinarán a las siguientes actividades:
- Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deporte, sin requerimientos reglamentarios: piscinas, canchas, circuitos etc.
- Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como vestuarios, duchas, kioscos de bebidas, de publicaciones etc., La superficie total de estas instalaciones no superarán los 60 m² y serán de una sola planta.
- Instalaciones y construcciones de carácter provisional, que no deberán causar perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de carácter permanente.



CAPÍTULO 4. DISPOSICIONES FINALES

Sección Primera. Disposición Derogatoria

Disposición Derogatoria Única

Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del término municipal de Monesterio, aprobadas por la Comisión de Urbanismo de Extremadura de 13 de septiembre de 1989 (DOE de 15 de febrero de 1990) así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposición Transitorias Primera y en los Artículos de estas Normas sobre los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.



Sección Segunda. Disposiciones Transitorias

Primera. Régimen de Instrumentos Asumidos de Ordenación Detallada

El planeamiento de desarrollo en tramitación antes de la entrada en vigor de este Plan General que establece la ordenación detallada de los ámbitos de sectores del suelo urbanizable y unidades de actuación de las anteriores Normas Subsidiarias de Monesterio que se reconocen Áreas de Planeamiento Incorporado, permanecerá en vigor en los términos aprobados. Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de actuación derivadas del planeamiento urbanístico anterior si no han culminado su urbanización seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos de gestión así como a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad que los legitime. Las obras de urbanización pendientes en estos ámbitos, deberán culminarse, en un plazo máximo de tres años desde la aprobación definitiva de este Plan General. En otro caso, se procederá a sustituir el sistema de actuación adoptado previa declaración de incumplimiento y los terrenos serán homologados con la legislación urbanística vigente a los efectos de cesiones, reservas y estándares urbanísticos que les fueran de aplicación.



ANEXO I FICHAS AREAS DE REPARTO



AR.O.1

SECTORES:

- **S.URB. 1-R**

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No se identifican sistemas generales incluidos ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO

AM: 0,6580 UA/m²

AR.O. 1									
							Apr Sub total= ASPR+ASPL		
Sector	Uso	Superficie	Edificabilidad	Apr Obj	Coef. Homg	Apr. Obj. Po (UA)	Apr Sub Priv	Apr.Sub. Pub	Excedente
S.URB.1-R	RESIDENCIAL	20677	0,7000	14473,90	-	13605,47	12244,92	1360,55	0,00
Sistema general Adscrito	No existen Sg	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		20677,00		14473,90		13605,47	12244,92	1360,55	0,00
AM: UA/m2	0,6580								

COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN APLICADOS

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL V.P.O	TERCIARIO
COEF. HOMOGENIZACIÓN	0,9	1	1,1	0,8	1
S.URB.1-R	-	(70% AO)*1	-	(30% AO)*0,8	-



AR.O.2

SECTORES:

- **S.URB. 2-R**

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No se identifican sistemas generales incluidos ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,6580UA/m²

AR.O.2									
							Apr Sub total= ASPR+ASPL		
Sector	Uso	Superficie	Edificabilidad	Apr Obj	Coef. Correc	Apr. Obj. Po (UA)	Apr Sub Priv	Apr.Sub. Pub	Excedente
S.URB.2-R	RESIDENCIAL	35341,00	0,70	24738,70	-	23254,38	20928,94	2325,44	0,00
Sistema general Adscrito	No existen Sg	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
		35341,00		24738,70		23254,38	20928,94	2325,44	0,00
AM: UA/m2	0,6580								

COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN APLICADOS

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL V.P.O	TERCIARIO EDIFICIO EXCLUSIVO
COEF. HOMOGENIZACIÓN	0,9	1	1,1	0,8	1
S.URB.2-R	-	(70% AO)*1	-	(30% AO)*0,8	-

AR.O.3

SECTORES:

- **S.URB. 3-R**

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No se identifican sistemas generales incluidos ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,6580 UA/m²

AR.O.3							Apr Sub total= ASPR+ASPL		
Unidades	Uso	Superficie	Edificabilidad	Apr Obj	Coef. Homg	Apr. Obj. Po (UA	Apr Sub Priv.	Apr.Sub. Pub	Excedente
S.URB.3-R	RESIDENCIAL	11222,00	0,7	7855,40	-	7384,08	6645,67	738,41	0,00
Sistema general Adscrito	No existen Sg	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
		11222,00		7855,40		7384,08	6645,67	738,41	0,00
AM: UA/m2	0,6580								

COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN APLICADOS

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL V.P.O	TERCIARIO EDIFICIO EXCLUSIVO
COEF. HOMOGENIZACIÓN	0,9	1	1,1	0,8	1
UA.3-R	-	(70% AO)*1	-	(30% AO)*0,8	-



AR.O.4

SECTORES

▪ S.URB. 4-R

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No se identifican sistemas generales incluidos ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO

AM: 0,6580 UA/m²

AR.O.4									
								Apr Sub total= ASPR+ASPL	
Unidades	Uso	Superficie	Edificabilidad	Apr Obj	Coef. Homg	Apr. Obj. Po (UA)	Apr Sub Priv	Apr.Sub. Pub	Excedente
S.URB.4-R	RESIDENCIAL	10399,00	0,7	7279,30	-	6842,54	6158,29	684,25	0,00
Sistema general Adscrito	No existen Sg	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
		10399,00		7279,30		6842,54	6158,29	684,25	0,00
AM: UA/m2	0,6580								

COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN APLICADOS

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL V.P.O	TERCIARIO EDIFICIO EXCLUSIVO
COEF. HOMOGENIZACIÓN	0,9	1	1,1	0,8	1
S.URB.4-R	-	(70% AO)*1	-	(30% AO)*0,8	-



AR.O.5

SECTORES:

- **S.URB. 5-R**

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No se identifican sistemas generales incluidos ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,6580 UA/m²

AR.O.5										
										Apr Sub total= ASPR+ASPL
Unidades	Uso	Superficie	Edificabilidad	Apr Obj	Coef. Homg	Apr. Obj. Po (UA)	Apr Sub Priv	Apr.Sub. Pub	Excedente	
S.URB.5-R	RESIDENCIAL	22492,00	0,7	15744,40	-	14799,74	13319,76	1479,97	0,00	
Sistema general Adscrito	No existen Sg	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	
		22492,00		15744,40		14799,74	13319,76	1479,97	0,00	
AM: UA/m2	0,6580									

COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN APLICADOS

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL V.P.O	TERCIARIO EDIFICIO EXCLUSIVO
COEF. HOMOGENIZACIÓN	0,9	1	1,1	0,8	1
S.URB.5-R	-	(70% AO)*1	-	(30% AO)*0,8	-



AR.O.6

SECTORES

- **S.URB. 6-T**

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No se identifican sistemas generales incluidos ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,70 UA/m²

AR.O.6									
								Apr Sub total= ASPR+ASPL	
Sector	Uso	Superficie	Edificabilidad	Apr Obj	Coef. Correc	Apr. Obj. Po	Apr Sub Priv	Apr.Sub. Pub	Excedente
S.URB.6-T	Terciario	42044,00	0,7	29430,80	-	29430,80	26487,72	2943,08	0,00
Sistema general Adscrito	No existen Sg	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		42044,00		29430,80		29430,80	26487,72	2943,08	0,00
AM: UA/m2	0,7000								

COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN APLICADOS

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL V.P.O	TERCIARIO
COEF. HOMOGENIZACIÓN	0,9	1	1,1	0,8	1
S.URB.6-T		-	-	-	(100% AO)*1



AR.O.7

SECTORES

- **S.URB. 7-I**

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS:

No se identifican sistemas generales incluidos ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,63 UA/m²

AR.O.7									
							Apr Sub total= ASPR+ASPL		
Sector	Uso	Superficie	Edificabilidad	Apr Obj	Coef. Correc	Apr. Obj. Po	Apr Sub Priv	Apr.Sub. Pub	Excedente
S.URB.7-I	Industrial	46058,00	0,70	32240,60	-	29016,54	26114,89	2901,65	0,00
Sistema general Adscrito	No existen Sg		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		46058,00		32240,60		29016,54	26114,89	2901,65	0,00
AM: UA/m2	0,6300								

COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN APLICADOS

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL V.P.O	TERCIARIO
COEF. HOMOGENIZACIÓN	0,9	1	1,1	0,8	1
S.URB.7-I	(100% AO)*0,9	-	-	-	



AR.O.8

SECTORES

- **S.URB. 8-I**

*Ámbito en suspenso por acuerdo de COUTEX 27/06/2023. Es de aplicación las NNSS aprobadas definitivamente el 29/05/1996 (DOE 01/08/1996)



AR.U.1

UNIDADES DE ACTUACIÓN

▪ UA.1-R

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS

No se identifican sistemas generales incluidos ni adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

AM: 0,6580 UA/m²

AR.U.1									
								Apr Sub total= ASPR+ASPL	
Sector	Uso	Superficie	Edificabilidad	Apr Obj	Coef. Correc	Apr. Obj. Po	Apr Sub Priv	Apr.Sub. Pub	Excedente
UA 1-R	RESIDENCIAL	9838		0,7	6886,60	-	6473,40	5826,06	647,34
Sistema general Adscrito	No existen Sg			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		9838,00		6886,60		6473,40	5826,06	647,34	0,00
AM: UA/m2	0,6580								

COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN APLICADOS

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL V.P.O	EQUIPAMIENTO PRIVADO
COEF. HOMOGENIZACIÓN	0,9	1	1,1	0,8	0,5
UAR.1-R	-	(70% AO)*1	-	(30% AO)*0,8	-



AR.U.2

UNIDADES DE ACTUACIÓN

▪ UAR.2-R

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS

No se disponen Sistemas Generales incluidos o adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO

AM: 0,6580 UA/m²

AR.U.2									
							Apr Sub total= ASPR+ASPL		
Sector	Uso	Superficie	Edificabilidad	Apr Obj	Coef. Correc	Apr. Obj. Po	Apr Sub Priv.	Apr.Sub. Pub	Excedente
UA 2-R	RESIDENCIAL	14110	0,7	9877,00	-	9284,38	8355,94	928,44	0,00
Sistema general Adscrito	No existen Sg		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
		14110,00		9877,00		9284,38	8355,94	928,44	0,00
AM: UA/m2	0,6580								

COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN APLICADOS

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL V.P.O	EQUIPAMIENTO PRIVADO
COEF. HOMOGENIZACIÓN	0,9	1	1,1	0,8	0,5
UAR.2-R	-	(70% AO)*1	-	(30% AO)*0,8	-



AR.U.3

UNIDADES DE ACTUACIÓN

- **UAR.3-R**

*Ámbito en suspenso por acuerdo de COUTEX 27/06/2023. Es de aplicación las NNSS aprobadas definitivamente el 29/05/1996 (DOE 01/08/1996)



AR.U.4

UNIDADES DE ACTUACIÓN

▪ UAR.4-R

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS

No se disponen Sistemas Generales adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO

AM: 0,6580 UA/m²

AR.U.4									
								Apr Sub total= ASPR+ASPL	
Sector	Uso	Superficie	Edificabilidad	Apr Obj	Coef. Corre	Apr. Obj. Po	Apr Sub Priv.	Apr.Sub. Pub	Excedente
UA.4-R	RESIDENCIAL	20196	0,7	14137,20	-	13288,97	11960,07	1328,90	0,00
Sistema general Adscrito	No existen Sg		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
		20196,00		14137,20		13288,97	11960,07	1328,90	0,00
AM: UA/m2	0,6580								

COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN APLICADOS

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL V.P.O	EQUIPAMIENTO PRIVADO
COEF. HOMOGENIZACIÓN	0,9	1	1,1	0,8	0,5
UAR.4-R	-	(70% AO)*1	-	(30% AO)*0,8	-



AR.U.5

UNIDADES DE ACTUACIÓN

▪ UAR.5-R

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS

No se disponen Sistemas Generales incluidos o adscritos.

APROVECHAMIENTO MEDIO

AM: 0,6580 UA/m²

AR.U.5									
							AprSub total= ASPR+ASPL		
Sector	Uso	Superficie	Edificabilidad	Apr Obj	Coef. Correc	Apr. Obj. Po	AprSub Priv	Apr.Sub. Pub	Excedente
UA 5-R	RESIDENCIAL	11206	0,7	7844,20	-	7373,55	6636,19	737,35	0,00
Sistema general Adscrito	No existen Sg		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
		11206,00		7844,20		7373,55	6636,19	737,35	0,00
AM: UA/m2	0,6580								

COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN APLICADOS

USO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL V.P.O	EQUIPAMIENTO PRIVADO
COEF. HOMOGENIZACIÓN	0,9	1	1,1	0,8	0,5
UAR.5-R	-	(70% AO)*1	-	(30% AO)*0,8	-



ANEXO II FICHAS DE PLANEAMIENTO S.U.N.C. Y S.URB.

CLASE DE SUELO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

SUPERFICIE DEL ÁMBITO
9.538 m²

RESIDENCIAL

Nº APROX. DE VIVIENDAS
50

INTENSIDAD EDIFICATORIA O EFICACIDAD
0,70 m²/m²

USO GLOBAL MAYORITARIO

-

MÁXIMA EFICACIDAD
6.886,40 m²

DENSIDAD

-

EFICACIDAD VFO
2.045,98 m²

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO
48.171,1

2. APROVECHAMIENTO MEDIO
0,6580 UA/m²

3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
0,6580 UA/m²

4. TIPO DE PORMENORIZADO
MAYORITARIO

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

- RESIDENCIAL UNIVIVIENDA PROTEGIDA

- RESIDENCIAL UNIVIVIENDA PROTEGIDA

- HERCARIO

- EQUIPAMIENTO PRIVADO

4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO
6.473,40 UA

5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO
5.892,08 UA

6. CEBION DE APROVECHAMIENTO
647,34 UA

RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS

Reservas de dotaciones mínimas según Leyes 35m²/m² de la máxima edificabilidad. Reservas 2.410,31 m²

RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS GENERALES EN LA UNIDAD

INCLUIDOS

ADSCRITOS

RED VIARIA

ZONAS VERDES

EQUIPAMIENTOS

ZONAS VERDES

No se establecen

DOTACIONES

No se establecen

OTRAS RESERVAS

RESERVA DE APAISAMIENTO PÚBLICO:
Reserva de equipamientos para el desarrollo de actividades comunitarias y deportivas.

RESERVA DE APAISAMIENTO PRIVADO:
1 plaza por cada 100 m² edificables en viviendas con superficie inferior a 120m² y de 1,5 plazas por cada 100 m² edificables para viviendas de superficie superior.

ORDEN DE PRIORIDADES

PRIMER CONCENTRADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA

RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO:

RED VIARIA

2.549,05 m²

ZONAS VERDES

2.748,25 m²

EQUIPAMIENTOS

1.551,79 m²

APARCAMIENTOS

35

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA

NORMAS ZONALES (Regulación de la Edificación)

- ZU-5A, Vivienda en Manzana Densa

- ZU-5A, Dotaciones.

- ZU-6, Espacios libres.

USOS FORMENORIZADOS

SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR MANZANA

RESIDENCIAL

Manzana 1

1.551,79 m²

-

ZU-5A

Manzana 2

2.748,25 m²

-

ZU-6

Manzana 3

1.235,69 m²

s_{conv} / s_{max}

ZU-3A

Manzana 4

1.713,29 m²

s_{conv} / s_{max}

ZU-3A

DOTACIONAL

DE

DOTACIONAL EQUIPAMIENTO

DOF

DOTACIONAL ZONA VERDE

DC

DOTACIONAL COMUNICACIONES

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

DESARROLLO O GESTIÓN

PROCESAMIENTOS DE EJECUCIÓN

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		Protección calle Juan Ramón Jiménez y calle Vicente Alexandre
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	U.A. 1-R	
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES. Delimitación de un ámbito de suelo urbano no consolidado con el fin de reubicar los espacios verdes existentes: Las reservas propuestas en la U.A. 1-R corresponden al 35% de la edificabilidad atribuida al ámbito más la superficie destinada a espacios verdes actualmente delimitada, 1.713 m², estos se distribuyen en la siguiente proporción. <i>2% municipal=2,76 m²</i>		
RESERVA SEGÚN LEXOTEX (1.95% S. EDIF)= 940 m ² RESERVA EXISTENTE INDS= 1.713 m ² TOTAL RESERVA = 2.673 m ² EQ municipal= 1.549 m ² RESERVA SEGÚN LEXOTEX (200% S. EDIF)= 1.281 m ²		



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	U.A.R. 2-R Situada junto al cementerio municipal
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.	
Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la Ley 9/2010, que podrá ser modificado mediante el programa de ejecución tal y como establece el Art.119 de la Ley 06x.	



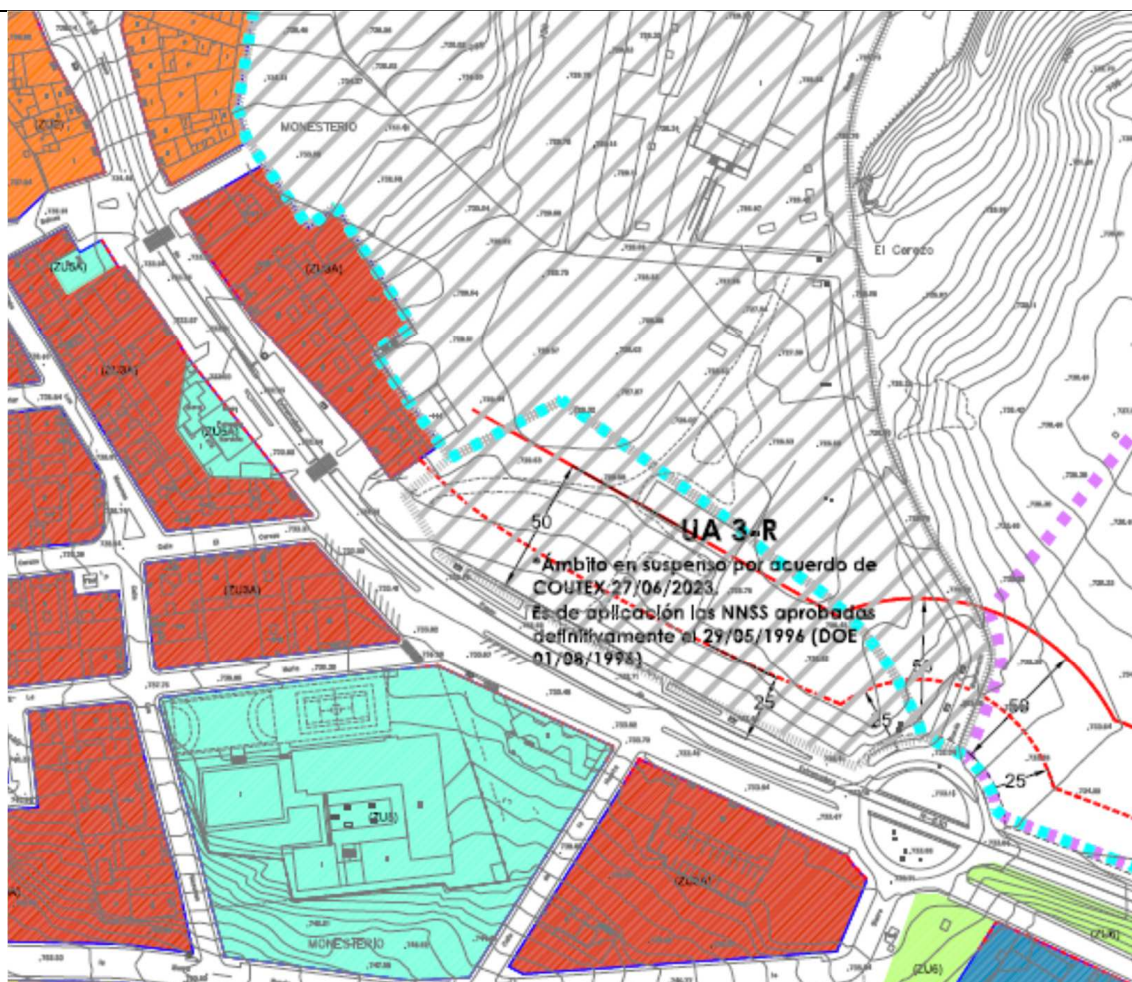
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL									
CLASE DE SUELO									
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO									
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS									
SUPERFICIE DEL ÁMBITO		14.110 m²		Nº APROX. DE VIVIENDAS		70			
USO GLOBAL MAYORITARIO		RESIDENCIAL		INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD		0,70 m²/m²			
DENSIDAD		50 VIVI/HA		BUILT-UP AREA, EDIFICABILIDAD		9.877,00 m²			
Nº VIVIENDA VFO				EDIFICABILIDAD VFO		2.843,10 m²			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO									
1. ÁREA DE REPARO		NUEVO		ZARJ2					
2. SUPERFICIE DE APROVECHAMIENTO		0,6500 Ua/m²							
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		0,8							
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO									
MAYORITARIO									
RESIDENCIAL PL URBANILAR		1							
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR									
INDUSTRIAL, VIVIENDA PROTEGIDA									
INDUSTRIAL									
TERCARIO									
EQUIPAMIENTO PRIVADO									
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO		9.284,38 Ua							
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO		8.355,94 Ua							
6. CEBION DE APROVECHAMIENTO		928,44 Ua							
RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS									
Reservas: dotaciones mínimas según Losa 35m³/m² de la máxima edificabilidad. Reservas: 3.466,95 m²									
RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO									
SISTEMAS GENERALES EN LA UNIDAD									
		INCLUIDOS						ADSCRITOS	
RED VARIA									
ZONAS VERDES									
EQUIPAMIENTOS									
ZONAS VERDES		No se establecen							
DOTACIONES		No se establecen							
OTRAS RESERVAS									
RESERVA DE APROVECHAMIENTO PÚBLICO: Accidentalmente edificables.									
RESERVA DE APROVECHAMIENTO PRIVADO:									
1 plaza por cada 100 m² edificables en viviendas con superficie inferior a 120m² y de 1,5 plazas por cada 100 m² edificables para viviendas de superficie superior.									
ORDEN DE PRIORIDADES									
PRIMER QUINQUENIO									
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA									
RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO.									
RED VARIA		3.550,79 m²		-ZU, 3-B		Uniformar adosada			
ZONAS VERDES		2.063,54 m²		-ZU, 4-A		Edificables			
EQUIPAMIENTOS		1416,49 m²		-ZU, 6		Espacios libres.			
ATACAMIENTOS		98							
USOS PORMENORIZADOS									
SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR MANZANA									
		Superficie Parcela		Coef. Unitario		Superficie construida		Ordenadora de aplicación	
RESIDENCIAL		Manzana 1		3.597,33 m²		=S _{max} · f _{dens}		-ZU, 3-B	
		Manzana 2		3.508,68 m²		=S _{max} · f _{dens}		-ZU, 3-B	
		Manzana 3		1.416,49 m²		-		-ZU, 5-A	
		Manzana 4		2.063,54 m²		-		-ZU, 6	
DOTACIONAL		DE							
		DOTACIONAL EQUIPAMIENTO							
		DOA							
		DOTACIONAL ZONA VERDE							
		DC							
		DOTACIONAL COMUNICACIONES							
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN									
PROGRAMA DE EJECUCIÓN: PROYECTO DE URBANIZACIÓN									
INDIRECTA									

**SUELO URBANIZABLE**IDENTIFICACIÓN Y
DENOMINACIÓN

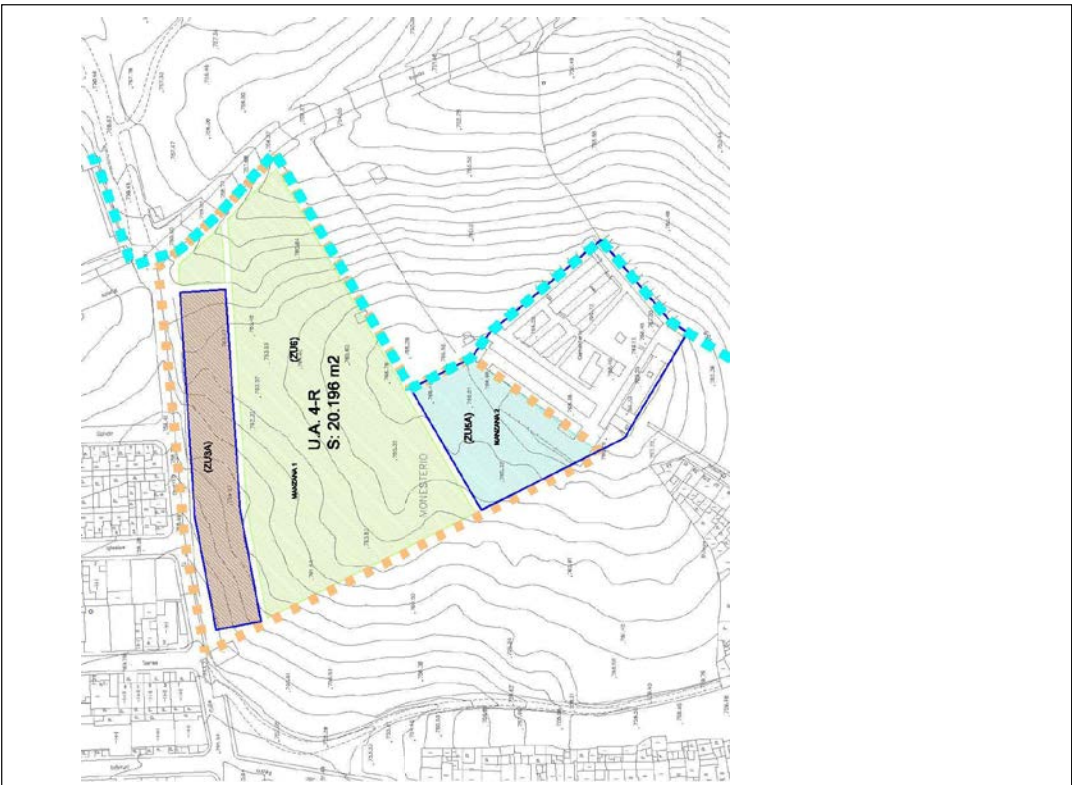
UA 3-R

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.

***Ámbito en suspenso por acuerdo de COUTEX 27/06/2023. Es de aplicación las NNSS aprobadas definitivamente el 29/05/1996 (DOE 01/08/1996)**



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	U.A. 4-R
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.	
Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la Ley 9/2010, que podrá ser modificado mediante el programa de ejecución tal y como establece el Art. 119 de la Ley 1/19 de 19 de febrero. Se delimita el ámbito sobre una parcela municipal en el entorno del cementerio en el que se ejecutará una zona verde de transición entre el cementerio y el uso residencial. La superficie residencial de la manzana delimitada será capaz de acoger las necesidades de edificabilidad residencial solicitadas por el Ayuntamiento.	



CLASE DE SUELO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES URBANISTICAS

USO GLOBAL MAYORITARIO

RESIDENCIAL

ÍNDICE DE VIVIENDAS

25

INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD

BRUTA

MÁXIMA EDIFICABILIDAD

141,37,20 m²

EDIFICABILIDAD VPO

4,241,16 m²

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARO

AR.LI. 4

2. APROVECHAMIENTO MEDIO

0,6580 UA/m²

3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN

4. COEFICIENTE DE FORMOSORELLEJO

5. COEFICIENTE DE FORMOSORELLEJO MAYORITARIO

1

6. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

7. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

8. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTEGIDA

0,8

9. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTEGIDA

10. EQUIPAMIENTO PRIVADO

11. EQUIPAMIENTO PRIVADO

12. EQUIPAMIENTO PRIVADO

13. EQUIPAMIENTO PRIVADO

14. EQUIPAMIENTO PRIVADO

15. EQUIPAMIENTO PRIVADO

16. EQUIPAMIENTO PRIVADO

17. EQUIPAMIENTO PRIVADO

18. EQUIPAMIENTO PRIVADO

19. EQUIPAMIENTO PRIVADO

20. EQUIPAMIENTO PRIVADO

21. EQUIPAMIENTO PRIVADO

22. EQUIPAMIENTO PRIVADO

23. EQUIPAMIENTO PRIVADO

24. EQUIPAMIENTO PRIVADO

25. EQUIPAMIENTO PRIVADO

26. EQUIPAMIENTO PRIVADO

27. EQUIPAMIENTO PRIVADO

28. EQUIPAMIENTO PRIVADO

29. EQUIPAMIENTO PRIVADO

30. EQUIPAMIENTO PRIVADO

31. EQUIPAMIENTO PRIVADO

32. EQUIPAMIENTO PRIVADO

33. EQUIPAMIENTO PRIVADO

34. EQUIPAMIENTO PRIVADO

35. EQUIPAMIENTO PRIVADO

36. EQUIPAMIENTO PRIVADO

37. EQUIPAMIENTO PRIVADO

38. EQUIPAMIENTO PRIVADO

39. EQUIPAMIENTO PRIVADO

40. EQUIPAMIENTO PRIVADO

41. EQUIPAMIENTO PRIVADO

42. EQUIPAMIENTO PRIVADO

43. EQUIPAMIENTO PRIVADO

44. EQUIPAMIENTO PRIVADO

45. EQUIPAMIENTO PRIVADO

46. EQUIPAMIENTO PRIVADO

47. EQUIPAMIENTO PRIVADO

48. EQUIPAMIENTO PRIVADO

49. EQUIPAMIENTO PRIVADO

50. EQUIPAMIENTO PRIVADO

51. EQUIPAMIENTO PRIVADO

52. EQUIPAMIENTO PRIVADO

53. EQUIPAMIENTO PRIVADO

54. EQUIPAMIENTO PRIVADO

55. EQUIPAMIENTO PRIVADO

56. EQUIPAMIENTO PRIVADO

57. EQUIPAMIENTO PRIVADO

58. EQUIPAMIENTO PRIVADO

59. EQUIPAMIENTO PRIVADO

60. EQUIPAMIENTO PRIVADO

61. EQUIPAMIENTO PRIVADO

62. EQUIPAMIENTO PRIVADO

63. EQUIPAMIENTO PRIVADO

64. EQUIPAMIENTO PRIVADO

65. EQUIPAMIENTO PRIVADO

66. EQUIPAMIENTO PRIVADO

67. EQUIPAMIENTO PRIVADO

68. EQUIPAMIENTO PRIVADO

69. EQUIPAMIENTO PRIVADO

70. EQUIPAMIENTO PRIVADO

71. EQUIPAMIENTO PRIVADO

72. EQUIPAMIENTO PRIVADO

73. EQUIPAMIENTO PRIVADO

74. EQUIPAMIENTO PRIVADO

75. EQUIPAMIENTO PRIVADO

76. EQUIPAMIENTO PRIVADO

77. EQUIPAMIENTO PRIVADO

78. EQUIPAMIENTO PRIVADO

79. EQUIPAMIENTO PRIVADO

80. EQUIPAMIENTO PRIVADO

81. EQUIPAMIENTO PRIVADO

82. EQUIPAMIENTO PRIVADO

83. EQUIPAMIENTO PRIVADO

84. EQUIPAMIENTO PRIVADO

85. EQUIPAMIENTO PRIVADO

86. EQUIPAMIENTO PRIVADO

87. EQUIPAMIENTO PRIVADO

88. EQUIPAMIENTO PRIVADO

89. EQUIPAMIENTO PRIVADO

90. EQUIPAMIENTO PRIVADO

91. EQUIPAMIENTO PRIVADO

92. EQUIPAMIENTO PRIVADO

93. EQUIPAMIENTO PRIVADO

94. EQUIPAMIENTO PRIVADO

95. EQUIPAMIENTO PRIVADO

96. EQUIPAMIENTO PRIVADO

97. EQUIPAMIENTO PRIVADO

98. EQUIPAMIENTO PRIVADO

99. EQUIPAMIENTO PRIVADO

100. EQUIPAMIENTO PRIVADO

101. EQUIPAMIENTO PRIVADO

102. EQUIPAMIENTO PRIVADO

103. EQUIPAMIENTO PRIVADO

104. EQUIPAMIENTO PRIVADO

105. EQUIPAMIENTO PRIVADO

106. EQUIPAMIENTO PRIVADO

107. EQUIPAMIENTO PRIVADO

108. EQUIPAMIENTO PRIVADO

109. EQUIPAMIENTO PRIVADO

110. EQUIPAMIENTO PRIVADO

111. EQUIPAMIENTO PRIVADO

112. EQUIPAMIENTO PRIVADO

113. EQUIPAMIENTO PRIVADO

114. EQUIPAMIENTO PRIVADO

115. EQUIPAMIENTO PRIVADO

116. EQUIPAMIENTO PRIVADO

117. EQUIPAMIENTO PRIVADO

118. EQUIPAMIENTO PRIVADO

119. EQUIPAMIENTO PRIVADO

120. EQUIPAMIENTO PRIVADO

121. EQUIPAMIENTO PRIVADO

122. EQUIPAMIENTO PRIVADO

123. EQUIPAMIENTO PRIVADO

124. EQUIPAMIENTO PRIVADO

125. EQUIPAMIENTO PRIVADO

126. EQUIPAMIENTO PRIVADO

127. EQUIPAMIENTO PRIVADO

128. EQUIPAMIENTO PRIVADO

129. EQUIPAMIENTO PRIVADO

130. EQUIPAMIENTO PRIVADO

131. EQUIPAMIENTO PRIVADO

132. EQUIPAMIENTO PRIVADO

133. EQUIPAMIENTO PRIVADO

134. EQUIPAMIENTO PRIVADO

135. EQUIPAMIENTO PRIVADO

136. EQUIPAMIENTO PRIVADO

137. EQUIPAMIENTO PRIVADO

138. EQUIPAMIENTO PRIVADO

139. EQUIPAMIENTO PRIVADO

140. EQUIPAMIENTO PRIVADO

141. EQUIPAMIENTO PRIVADO

142. EQUIPAMIENTO PRIVADO

143. EQUIPAMIENTO PRIVADO

144. EQUIPAMIENTO PRIVADO

145. EQUIPAMIENTO PRIVADO

146. EQUIPAMIENTO PRIVADO

147. EQUIPAMIENTO PRIVADO

148. EQUIPAMIENTO PRIVADO

149. EQUIPAMIENTO PRIVADO

150. EQUIPAMIENTO PRIVADO

151. EQUIPAMIENTO PRIVADO

152. EQUIPAMIENTO PRIVADO

153. EQUIPAMIENTO PRIVADO

154. EQUIPAMIENTO PRIVADO

155. EQUIPAMIENTO PRIVADO

156. EQUIPAMIENTO PRIVADO

157. EQUIPAMIENTO PRIVADO

158. EQUIPAMIENTO PRIVADO

159. EQUIPAMIENTO PRIVADO

160. EQUIPAMIENTO PRIVADO

161. EQUIPAMIENTO PRIVADO

162. EQUIPAMIENTO PRIVADO

163. EQUIPAMIENTO PRIVADO

164. EQUIPAMIENTO PRIVADO

165. EQUIPAMIENTO PRIVADO

166. EQUIPAMIENTO PRIVADO

167. EQUIPAMIENTO PRIVADO

168. EQUIPAMIENTO PRIVADO

169. EQUIPAMIENTO PRIVADO

170. EQUIPAMIENTO PRIVADO

171. EQUIPAMIENTO PRIVADO

172. EQUIPAMIENTO PRIVADO

173. EQUIPAMIENTO PRIVADO

174. EQUIPAMIENTO PRIVADO

175. EQUIPAMIENTO PRIVADO

176. EQUIPAMIENTO PRIVADO

177. EQUIPAMIENTO PRIVADO

178. EQUIPAMIENTO PRIVADO

179. EQUIPAMIENTO PRIVADO

180. EQUIPAMIENTO PRIVADO

181. EQUIPAMIENTO PRIVADO

182. EQUIPAMIENTO PRIVADO

183. EQUIPAMIENTO PRIVADO

184. EQUIPAMIENTO PRIVADO

185. EQUIPAMIENTO PRIVADO

186. EQUIPAMIENTO PRIVADO

187. EQUIPAMIENTO PRIVADO

188. EQUIPAMIENTO PRIVADO

189. EQUIPAMIENTO PRIVADO

190. EQUIPAMIENTO PRIVADO

191. EQUIPAMIENTO PRIVADO

192. EQUIPAMIENTO PRIVADO

193. EQUIPAMIENTO PRIVADO

194. EQUIPAMIENTO PRIVADO

195. EQUIPAMIENTO PRIVADO

196. EQUIPAMIENTO PRIVADO

197. EQUIPAMIENTO PRIVADO

198. EQUIPAMIENTO PRIVADO

199. EQUIPAMIENTO PRIVADO

200. EQUIPAMIENTO PRIVADO

201. EQUIPAMIENTO PRIVADO

202. EQUIPAMIENTO PRIVADO

203. EQUIPAMIENTO PRIVADO

204. EQUIPAMIENTO PRIVADO

205. EQUIPAMIENTO PRIVADO

206. EQUIPAMIENTO PRIVADO

207. EQUIPAMIENTO PRIVADO

208. EQUIPAMIENTO PRIVADO

209. EQUIPAMIENTO PRIVADO

210. EQUIPAMIENTO PRIVADO

211. EQUIPAMIENTO PRIVADO

212. EQUIPAMIENTO PRIVADO

213. EQUIPAMIENTO PRIVADO

214. EQUIPAMIENTO PRIVADO

215. EQUIPAMIENTO PRIVADO

216. EQUIPAMIENTO PRIVADO

217. EQUIPAMIENTO PRIVADO

218. EQUIPAMIENTO PRIVADO

219. EQUIPAMIENTO PRIVADO

220. EQUIPAMIENTO PRIVADO

221. EQUIPAMIENTO PRIVADO

222. EQUIPAMIENTO PRIVADO

223. EQUIPAMIENTO PRIVADO

224. EQUIPAMIENTO PRIVADO

225. EQUIPAMIENTO PRIVADO

226. EQUIPAMIENTO PRIVADO

227. EQUIPAMIENTO PRIVADO

228. EQUIPAMIENTO PRIVADO

229. EQUIPAMIENTO PRIVADO

230. EQUIPAMIENTO PRIVADO

231. EQUIPAMIENTO PRIVADO

232. EQUIPAMIENTO PRIVADO

233. EQUIPAMIENTO PRIVADO

234. EQUIPAMIENTO PRIVADO

235. EQUIPAMIENTO PRIVADO

236. EQUIPAMIENTO PRIVADO

237. EQUIPAMIENTO PRIVADO

238. EQUIPAMIENTO PRIVADO

239. EQUIPAMIENTO PRIVADO

240. EQUIPAMIENTO PRIVADO

241. EQUIPAMIENTO PRIVADO

242. EQUIPAMIENTO PRIVADO

243. EQUIPAMIENTO PRIVADO

244. EQUIPAMIENTO PRIVADO

245. EQUIPAMIENTO PRIVADO

246. EQUIPAMIENTO PRIVADO

247. EQUIPAMIENTO PRIVADO

248. EQUIPAMIENTO PRIVADO

249. EQUIPAMIENTO PRIVADO

250. EQUIPAMIENTO PRIVADO

251. EQUIPAMIENTO PRIVADO

252. EQUIPAMIENTO PRIVADO

253. EQUIPAMIENTO PRIVADO

254. EQUIPAMIENTO PRIVADO

255. EQUIPAMIENTO PRIVADO

256. EQUIPAMIENTO PRIVADO

257. EQUIPAMIENTO PRIVADO

258. EQUIPAMIENTO PRIVADO

259. EQUIPAMIENTO PRIVADO

260. EQUIPAMIENTO PRIVADO

261. EQUIPAMIENTO PRIVADO

262. EQUIPAMIENTO PRIVADO

263. EQUIPAMIENTO PRIVADO

264. EQUIPAMIENTO PRIVADO

265. EQUIPAMIENTO PRIVADO

266. EQUIPAMIENTO PRIVADO

267. EQUIPAMIENTO PRIVADO

268. EQUIPAMIENTO PRIVADO

269. EQUIPAMIENTO PRIVADO

270. EQUIPAMIENTO PRIVADO

271. EQUIPAMIENTO PRIVADO

272. EQUIPAMIENTO PRIVADO

273. EQUIPAMIENTO PRIVADO

274. EQUIPAMIENTO PRIVADO

275. EQUIPAMIENTO PRIVADO

276. EQUIPAMIENTO PRIVADO

277. EQUIPAMIENTO PRIVADO

278. EQUIPAMIENTO PRIVADO

279. EQUIPAMIENTO PRIVADO

280. EQUIPAMIENTO PRIVADO

281. EQUIPAMIENTO PRIVADO

282. EQUIPAMIENTO PRIVADO

283. EQUIPAMIENTO PRIVADO

284. EQUIPAMIENTO PRIVADO

285. EQUIPAMIENTO PRIVADO

286. EQUIPAMIENTO PRIVADO

287. EQUIPAMIENTO PRIVADO

288. EQUIPAMIENTO PRIVADO

289. EQUIPAMIENTO PRIVADO

290. EQUIPAMIENTO PRIVADO

291. EQUIPAMIENTO PRIVADO

292. EQUIPAMIENTO PRIVADO

293. EQUIPAMIENTO PRIVADO

294. EQUIPAMIENTO PRIVADO

295. EQUIPAMIENTO PRIVADO

296. EQUIPAMIENTO PRIVADO

297. EQUIPAMIENTO PRIVADO

298. EQUIPAMIENTO PRIVADO

299. EQUIPAMIENTO PRIVADO

300. EQUIPAMIENTO PRIVADO

301. EQUIPAMIENTO PRIVADO

302. EQUIPAMIENTO PRIVADO

303. EQUIPAMIENTO PRIVADO

304. EQUIPAMIENTO PRIVADO

305. EQUIPAMIENTO PRIVADO

306. EQUIPAMIENTO PRIVADO

307. EQUIPAMIENTO PRIVADO

308. EQUIPAMIENTO PRIVADO

309. EQUIPAMIENTO PRIVADO

310. EQUIPAMIENTO PRIVADO

311. EQUIPAMIENTO PRIVADO

312. EQUIPAMIENTO PRIVADO

313. EQUIPAMIENTO PRIVADO

314. EQUIPAMIENTO PRIVADO

315. EQUIPAMIENTO PRIVADO

316. EQUIPAMIENTO PRIVADO

317. EQUIPAMIENTO PRIVADO

318. EQUIPAMIENTO PRIVADO

319. EQUIPAMIENTO PRIVADO

320. EQUIPAMIENTO PRIVADO

321. EQUIPAMIENTO PRIVADO

322. EQUIPAMIENTO PRIVADO

323. EQUIPAMIENTO PRIVADO

324. EQUIPAMIENTO PRIVADO

325. EQUIPAMIENTO PRIVADO

326. EQUIPAMIENTO PRIVADO

327. EQUIPAMIENTO PRIVADO

328. EQUIPAMIENTO PRIVADO

329. EQUIPAMIENTO PRIVADO

330. EQUIPAMIENTO PRIVADO

331. EQUIPAMIENTO PRIVADO

332. EQUIPAMIENTO PRIVADO

333. EQUIPAMIENTO PRIVADO

334. EQUIPAMIENTO PRIVADO

335. EQUIPAMIENTO PRIVADO

336. EQUIPAMIENTO PRIVADO

337. EQUIPAMIENTO PRIVADO

338. EQUIPAMIENTO PRIVADO

339. EQUIPAMIENTO PRIVADO

340. EQUIPAMIENTO PRIVADO

341. EQUIPAMIENTO PRIVADO

342. EQUIPAMIENTO PRIVADO

343. EQUIPAMIENTO PRIVADO

344. EQUIPAMIENTO PRIVADO

345. EQUIPAMIENTO PRIVADO

346. EQUIPAMIENTO PRIVADO

347. EQUIPAMIENTO PRIVADO

348. EQUIPAMIENTO PRIVADO

349. EQUIPAMIENTO PRIVADO

350. EQUIPAMIENTO PRIVADO

351. EQUIPAMIENTO PRIVADO

352. EQUIPAMIENTO PRIVADO

353. EQUIPAMIENTO PRIVADO

354. EQUIPAMIENTO PRIVADO

355. EQUIPAMIENTO PRIVADO

356. EQUIPAMIENTO PRIVADO

357. EQUIPAMIENTO PRIVADO

358. EQUIPAMIENTO PRIVADO

359. EQUIPAMIENTO PRIVADO

360. EQUIPAMIENTO PRIVADO

361. EQUIPAMIENTO PRIVADO

362. EQUIPAMIENTO PRIVADO

363. EQUIPAMIENTO PRIVADO

364. EQUIPAMIENTO PRIVADO

365. EQUIPAMIENTO PRIVADO

366. EQUIPAMIENTO PRIVADO

367. EQUIPAMIENTO PRIVADO

368. EQUIPAMIENTO PRIVADO

369. EQUIPAMIENTO PRIVADO

370. EQUIPAMIENTO PRIVADO

371. EQUIPAMIENTO PRIVADO

372. EQUIPAMIENTO PRIVADO

373. EQUIPAMIENTO PRIVADO

374. EQUIPAMIENTO PRIVADO

375. EQUIPAMIENTO PRIVADO

376. EQUIPAMIENTO PRIVADO

377. EQUIPAMIENTO PRIVADO

378. EQUIPAMIENTO PRIVADO

379. EQUIPAMIENTO PRIVADO

380. EQUIPAMIENTO PRIVADO

381. EQUIPAMIENTO PRIVADO

382. EQUIPAMIENTO PRIVADO

383. EQUIPAMIENTO PRIVADO

384. EQUIPAMIENTO PRIVADO

385. EQUIPAMIENTO PRIVADO

386. EQUIPAMIENTO PRIVADO

387. EQUIPAMIENTO PRIVADO

388. EQUIPAMIENTO PRIVADO

389. EQUIPAMIENTO PRIVADO

390. EQUIPAMIENTO PRIVADO

391. EQUIPAMIENTO PRIVADO

392. EQUIPAMIENTO PRIVADO

393. EQUIPAMIENTO PRIVADO

394. EQUIPAMIENTO PRIVADO

395. EQUIPAMIENTO PRIVADO

396. EQUIPAMIENTO PRIVADO

397. EQUIPAMIENTO PRIVADO

398. EQUIPAMIENTO PRIVADO

399. EQUIPAMIENTO PRIVADO

400. EQUIPAMIENTO PRIVADO

401. EQUIPAMIENTO PRIVADO

402. EQUIPAMIENTO PRIVADO

403. EQUIPAMIENTO PRIVADO

404. EQUIPAMIENTO PRIVADO

405. EQUIPAMIENTO PRIVADO

406. EQUIPAMIENTO PRIVADO

407. EQUIPAMIENTO PRIVADO

408. EQUIPAMIENTO PRIVADO

409. EQUIPAMIENTO PRIVADO

410. EQUIPAMIENTO PRIVADO

411. EQUIPAMIENTO PRIVADO

412. EQUIPAMIENTO PRIVADO

413. EQUIPAMIENTO PRIVADO

414. EQUIPAMIENTO PRIVADO

415. EQUIPAMIENTO PRIVADO

416. EQUIPAMIENTO PRIVADO

417. EQUIPAMIENTO PRIVADO

418. EQUIPAMIENTO PRIVADO

419. EQUIPAMIENTO PRIVADO

420. EQUIPAMIENTO PRIVADO

421. EQUIPAMIENTO PRIVADO

422. EQUIPAMIENTO PRIVADO

423. EQUIPAMIENTO PRIVADO

424. EQUIPAMIENTO PRIVADO

425. EQUIPAMIENTO PRIVADO

426. EQUIPAMIENTO PRIVADO

427. EQUIPAMIENTO PRIVADO

428. EQUIPAMIENTO PRIVADO

429. EQUIPAMIENTO PRIVADO

430. EQUIPAMIENTO PRIVADO

431. EQUIPAMIENTO PRIVADO

432. EQUIPAMIENTO PRIVADO

433. EQUIPAMIENTO PRIVADO

434. EQUIPAMIENTO PRIVADO

435. EQUIPAMIENTO PRIVADO

436. EQUIPAMIENTO PRIVADO

437. EQUIPAMIENTO PRIVADO

438. EQUIPAMIENTO PRIVADO

439. EQUIPAMIENTO PRIVADO

440. EQUIPAMIENTO PRIVADO

441. EQUIPAMIENTO PRIVADO

442. EQUIPAMIENTO PRIVADO

443. EQUIPAMIENTO PRIVADO

444. EQUIPAMIENTO PRIVADO

445. EQUIPAMIENTO PRIVADO

446. EQUIPAMIENTO PRIVADO

447. EQUIPAMIENTO PRIVADO

448. EQUIPAMIENTO PRIVADO

449. EQUIPAMIENTO PRIVADO

450. EQUIPAMIENTO PRIVADO

451. EQUIPAMIENTO PRIVADO

452. EQUIPAMIENTO PRIVADO

453. EQUIPAMIENTO PRIVADO

454. EQUIPAMIENTO PRIVADO

455. EQUIPAMIENTO PRIVADO

456. EQUIPAMIENTO PRIVADO

457. EQUIPAMIENTO PRIVADO

458. EQUIPAMIENTO PRIVADO

459. EQUIPAMIENTO PRIVADO

460. EQUIPAMIENTO PRIVADO

461. EQUIPAMIENTO PRIVADO

462. EQUIPAMIENTO PRIVADO

463. EQUIPAMIENTO PRIVADO

464. EQUIPAMIENTO PRIVADO

465. EQUIPAMIENTO PRIVADO

466. EQUIPAMIENTO PRIVADO

467. EQUIPAMIENTO PRIVADO

468. EQUIPAMIENTO PRIVADO

469. EQUIPAMIENTO PRIVADO

470. EQUIPAMIENTO PRIVADO

471. EQUIPAMIENTO PRIVADO

472. EQUIPAMIENTO PRIVADO

473. EQUIPAMIENTO PRIVADO

474. EQUIPAMIENTO PRIVADO

475. EQUIPAMIENTO PRIVADO

476. EQUIPAMIENTO PRIVADO

477. EQUIPAMIENTO PRIVADO

478. EQUIPAMIENTO PRIVADO

479. EQUIPAMIENTO PRIVADO

480. EQUIPAMIENTO PRIVADO

481. EQUIPAMIENTO PRIVADO

482. EQUIPAMIENTO PRIVADO

483. EQUIPAMIENTO PRIVADO

484. EQUIPAMIENTO PRIVADO

485. EQUIPAMIENTO PRIVADO

486. EQUIPAMIENTO PRIVADO

487. EQUIPAMIENTO PRIVADO

488. EQUIPAMIENTO PRIVADO

489. EQUIPAMIENTO PRIVADO

490. EQUIPAMIENTO PRIVADO

491. EQUIPAMIENTO PRIVADO

492. EQUIPAMIENTO PRIVADO

493. EQUIPAMIENTO PRIVADO

494. EQUIPAMIENTO PRIVADO

495. EQUIPAMIENTO PRIVADO

496. EQUIPAMIENTO PRIVADO

497. EQUIPAMIENTO PRIVADO

498. EQUIPAMIENTO PRIVADO

499. EQUIPAMIENTO PRIVADO

500. EQUIPAMIENTO PRIVADO

501. EQUIPAMIENTO PRIVADO

502. EQUIPAMIENTO PRIVADO

503. EQUIPAMIENTO PRIVADO

504. EQUIPAMIENTO PRIVADO

505. EQUIPAMIENTO PRIVADO

506. EQUIPAMIENTO PRIVADO

507. EQUIPAMIENTO PRIVADO

508. EQUIPAMIENTO PRIVADO

509. EQUIPAMIENTO PRIVADO

510. EQUIPAMIENTO PRIVADO

511. EQUIPAMIENTO PRIVADO

512. EQUIPAMIENTO PRIVADO

513. EQUIPAMIENTO PRIVADO

514. EQUIPAMIENTO PRIVADO

515. EQUIPAMIENTO PRIVADO

516. EQUIPAMIENTO PRIVADO

517. EQUIPAMIENTO PRIVADO

518. EQUIPAMIENTO PRIVADO

519. EQUIPAMIENTO PRIVADO

520. EQUIPAMIENTO PRIVADO

521. EQUIPAMIENTO PRIVADO

522. EQUIPAMIENTO PRIVADO

523. EQUIPAMIENTO PRIVADO

524. EQUIPAMIENTO PRIVADO

525. EQUIPAMIENTO PRIVADO

526. EQUIPAMIENTO PRIVADO

527. EQUIPAMIENTO PRIVADO

528. EQUIPAMIENTO PRIVADO

529. EQUIPAMIENTO PRIVADO

530. EQUIPAMIENTO PRIVADO

531. EQUIPAMIENTO PRIVADO



CLASE DE SUELO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

Nº ÁREAS DE VIVIENDAS

USO GLOBAL MAYORITARIO

RESIDENCIAL

DENSIDAD

1,5 vu/ha

Nº VIVIENDA VPO

EDIFICABILIDAD VPO

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARO

ACU.S

2. APROVECHAMIENTO MEDIO

0,680 UAT/m²

3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN

1

4. APROVECHAMIENTO FORMORIZADO

MAYORITARIO

RESIDENCIAL PLURI-FAMILIAR

1

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

-

RESIDENCIAL TIENDA PROTEGIDA

0,8

INDUSTRIAL

-

TERCIARIO

-

5. APROVECHAMIENTO PRIVADO

-

6. APROVECHAMIENTO OBJETIVO

7.375,55 m²

7. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO

6.636,19 U.A.

8. CUBIERTA DE APROVECHAMIENTO

72,03 U.A.

RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS

Reservas dotacionales mínimas según Ley 35/2011 de la vivienda edificabilidad. Reservas 27,46,47 m²

RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO

ZONAS VERDES

1.174,63 m²

EQUIPAMIENTOS

1.568,84 m²

SISTEMAS GENERALES EN LA UNIDAD

INCLUIDOS

ADSCRITOS

RED VARIA

ZONAS VERDES

EQUIPAMIENTOS

ZONAS VERDES

No se establecen

DOTACIONES

No se establecen

OTRAS RESERVAS

RESERVA DE APARCAMIENTO PÚBLICO:
1 plaza por cada 200m² de techo potencialmente edificables.
RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO:
1 plaza por cada 100 m² edificables en viviendas con superficie inferior a 120m² y de 1,5 plazas por cada 100 m² edificables para viviendas de superficie superior.

ORDEN DE PRIORIDADES

PRIMER QUINQUENIO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA

RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO.

NORMAS ZONALES (regulación de la Edificación)

- ZU. 1

Residencial Centro Urbano Tradicional.

- ZU. 5-A

Dotaciones.

- ZU. 6

Espacios Libres.

USOS PORMENORIZADOS

SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR MANZANA

Coef. Unitario Edif.

Superficie parcela

Superficie construable

Ordenanza de aplicación

Manzana 1

3.247,75 m²

5,9/8,35 m²

7.800,00 m²

ZU.1

Manzana 1

-

-

-

ZU.6

Manzana 2

1.033,15 m²

-

-

ZU.5

DE

DOTACIONAL EQUIPAMIENTO

EDU

DOTACIONAL ZONA VERDE

DC

DOTACIONAL COMUNICACIONES

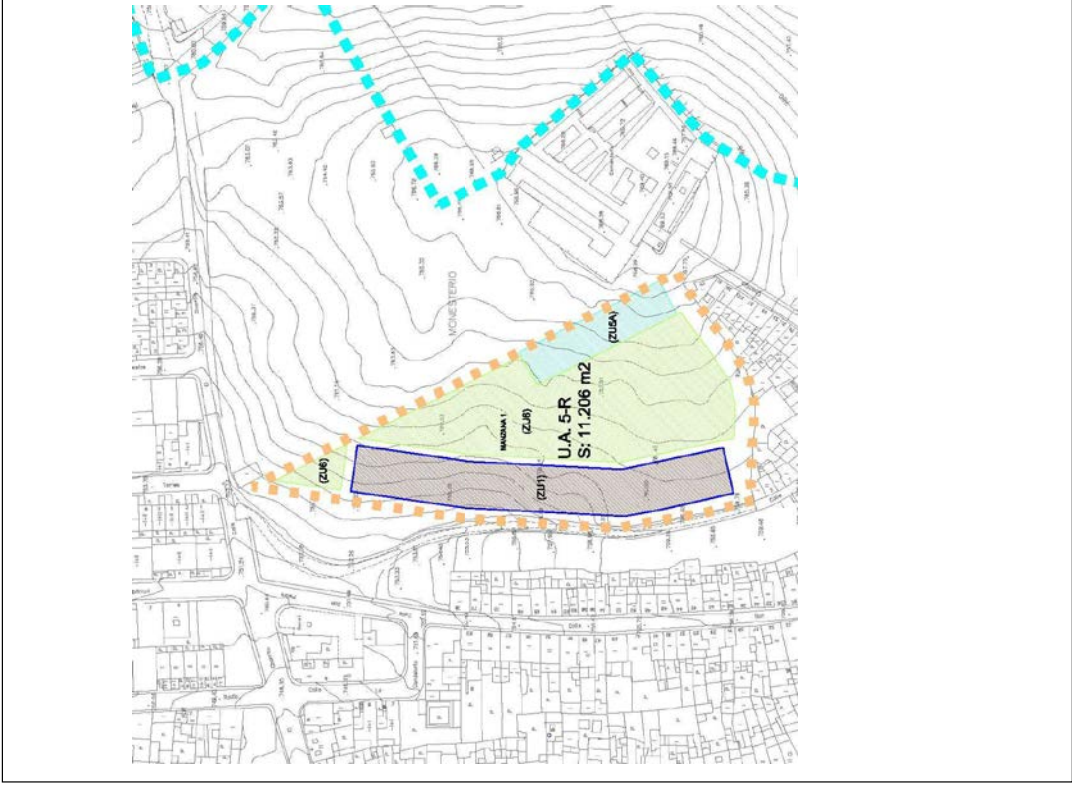
DESARROLLO O GESTIÓN

SISTEMA DE EJECUCIÓN

PROGRAMA DE EJECUCIÓN: PROYECTO DE URBANIZACIÓN

INDIRECTA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	U.A. 5-R
Objetivo en el entorno del cementerio	
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.	
Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito, en cumplimiento del Art. 70 de la Ley 9/2010, que podrá ser modificado mediante el programa de ejecución tal y como establece el Art. 119 de la Ley 9/2010.	



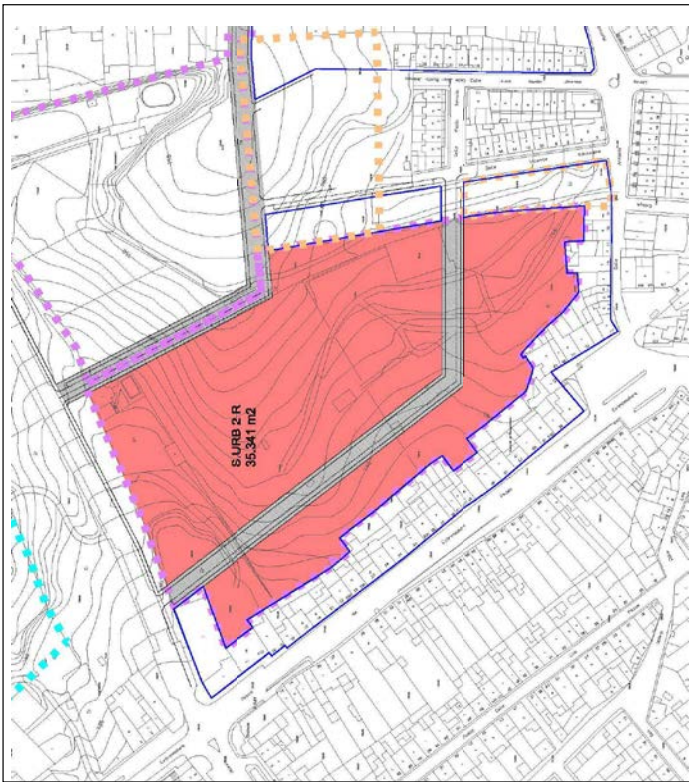
CLASE DE SUELO					
SUELO URBANIZABLE					
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS					
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	20.677 m²	RESIDENCIAL	Nº APROX. DE VIVIENDAS	103	
USO GLOBAL MAYORITARIO			INTENSIDAD EDIFICATORIA O CUBIERTA POR HABITANTE	0,70 m²/m²	
DENSIDAD	50 Vec/Hab		LÍMITE MÁXIMO DE ALTURA EN METROS	14,675,90 m²	
Nº VIVIENDA VFO			EDIFICABILIDAD VFO	4.342,17 m²	
			CONDICIONES DE LOS USOS		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			USO GLOBAL MAYORITARIO		
1. ASIO DE REPARO	28X0,1		RESERVA		
2. ASIO DE REPARO	0,6850 1/A/m²				
3. COEFICIENTE DE HOMOLOGIZACIÓN					
USO GLOBAL Y PORMENORIZADO					
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	1		USO COMPATIBLE		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR					
INDUSTRIAL	0,8		PROFESIONAL		
TERCERO	-		OTRO		
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
4. APROVECHAMIENTO ORIENTIVO	13,605,47 1/A		USOS PROHIBIDOS		
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	12,244 92 1/A				
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	1 360,35 1/A		Los no enumerados		
RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS					
Reservas dotacionales mínimas según Leyes, 35m³/mi de la máxima edificabilidad. Reserva 5,065,87 m³					
ZONAS VERDES					
EQUIPAMIENTOS					
2.894,78m²					
SISTEMAS GENERALES EN LA UNIDAD					
INCLUIDOS					
RED VARIA					
ZONAS VERDES					
EQUIPAMIENTOS					
ZONAS VERDES					
No se establecen					
DOTACIONES					
No se establecen					
OTRAS RESERVAS					
RESERVA DE AFACILAMIENTO PÚBLICO, Entendimiento edificables.					
RESERVA DE AFACILAMIENTO PRIVADO, 1 plaza por cada 100 m² edificables en viviendas con superficie inferior a 120m² y de 1,5 plazas por cada 100 m² edificables para viviendas de superficie superior.					
ORDEN DE PRIORIDADES					
SEGUNDO QUINCUENIO					
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA					
RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO:					
RED VARIA					
A establecer en Plan Parcial					
ZONAS VERDES					
A establecer en Plan Parcial					
EQUIPAMIENTOS					
A establecer en Plan Parcial					
USOS PORMENORIZADOS					
A establecer en Plan Parcial					
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN					
PROGRAMA DE EJECUCIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN					
APRUEBA					

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	S.URB.1.R
SUELO URBANIZABLE Unidad junto a la colada del ejido a la cruz del puerto.	
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES. Se consideraran vinculantes las determinaciones de ordenación estructural de este ámbito establecidas en esta ficha de planeamiento y el vial local delimitado, las determinaciones de ordenación detallada se establecerá mediante Plan Parcial.	





SUELO URBANIZABLE	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	S.URB.2-R Situado junto a la ciudad del ejido a la cruz del puerto
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.	
Se considerarán vinculantes las determinaciones de ordenación estructural de este ámbito establecidas en esta ficha de planeamiento y el resto local delimitado, las determinaciones de ordenación detallada se establecerá mediante Plan Parcial.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL			
CLASE DE SUELO			
SUELO URBANIZABLE			
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	Nº APROX. DE VIVIENDAS	176
DESEMPEÑO	55 Vn/100a	INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD BRUTA	0,70 m²/m²
Nº VIVIENDA VPO		EDIFICABILIDAD BRUTA	24.538,39 m²
		EDIFICABILIDAD VPO	7.451,61 m²
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
CONDICIONES DE LOS USOS			
USO GLOBAL MAYORITARIO			
1. AREA DE REPARO	ARC.O.I.		
2. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,650 UA/m²		
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN			
USO COMPATIBLE			
USOS PROHIBIDOS			
Los no enumerados			
4. APROVECHAMIENTO PRIVADO			
5. APROVECHAMIENTO OBLIGATIVO	23.254,38 UA		
6. CEBION DE APROVECHAMIENTO	20.728,94 UA		
7. CEBION DE APROVECHAMIENTO	2.353,44 UA		
RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS			
Reserva de dotaciones mínimas según Leyes 35m/1971 de la máxima edificabilidad. Reservas 8.658,54 m²			
RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO			
ZONAS VERDES EQUIPAMENTOS			
3.710,81 m²			
4.947,73 m²			
SISTEMAS GENERALES EN LA UNIDAD			
INCLUIDOS			
ADSCRITOS			
RED VARIA			
ZONAS VERDES			
EQUIPAMENTOS			
ZONAS VERDES			
DOTACIONES			
No se establecen			
No se establecen			
OTRAS RESERVAS			
RESERVA DE APARCAMIENTO PÚBLICO.			
1 plaza por cada 200m² de techo potencialmente edificables.			
RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO.			
1 plaza por cada 100 m² edificables en viviendas con superficie inferior a 120m² y de 1,5 plazas por cada 100 m² edificables para viviendas de superficie superior.			
ORDEN DE PRIORIDADES			
SEGUNDO QUINQUENIO			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA			
NORMAS ZONALES (Regulación de la Edificación)			
RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO.			
RED VARIA			
A establecer en Plan Parcial			
ZONAS VERDES			
A establecer en Plan Parcial			
EQUIPAMENTOS			
A establecer en Plan Parcial			
USOS PORMENORIZADOS			
A establecer en Plan Parcial			
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
DESARROLLO O GESTIÓN			
PROGRAMA DE EJECUCIÓN PROYECTO DE BRANEFACCIÓN			
SISTEMA DE EJECUCIÓN			
INDIRECTA			



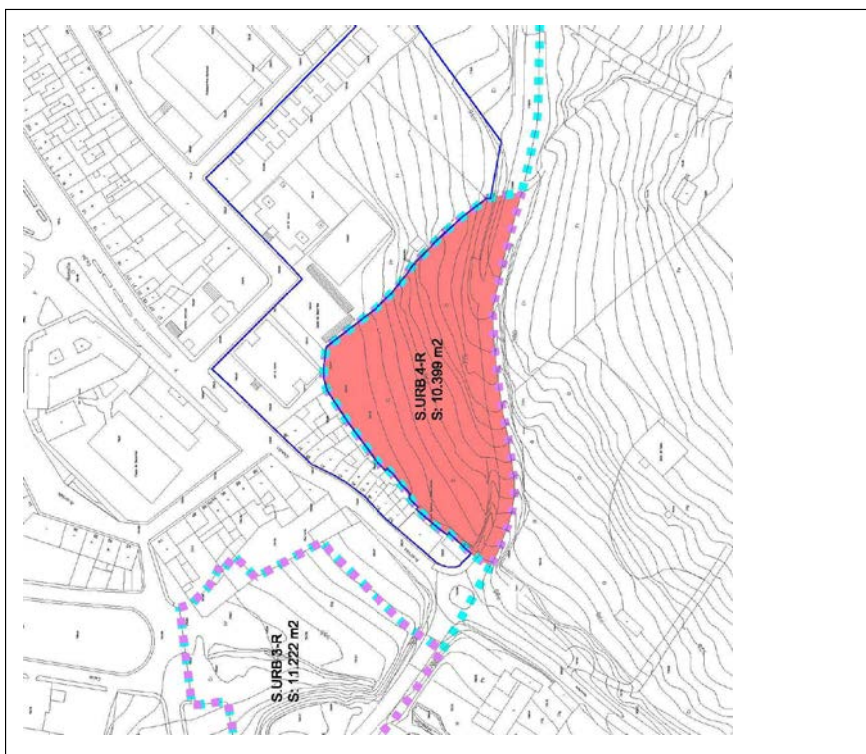
SUELO URBANIZABLE	
IDENTIFICACIÓN Y DEDICACIÓN	SECTOR 3-R Situado en el camino de Calo a Montaleón
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES. Las determinaciones de ordenación estructural de este ámbito se establecen en esta ficha de planeamiento, y las determinaciones de ordenación detallada se establecerán mediante Plan Parcial. El plan parcial se tendrá en cuenta la delimitación de las zonas inundables y caudales para los distintos períodos establecidos en el estudio de inundabilidad del arroyo de la Dehesa, para su canalización. Consideramos que dado actualmente todo el tramo que discurre por el suelo urbano de este arroyo se encuentra canalizado, la mejor opción sería mantener ese tratamiento a los 100 metros restantes. Las condiciones sobre la protección del dominio público y las limitaciones de uso de la zona preferente e inundable serán las previstas en el artículo 6.º y 7.º del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Con carácter previo a la ejecución del desarrollo urbanístico se deberá obtener informe de confederación hidrográfica que acredite la existencia de recursos para satisfacer las nuevas demandas hídricas del desarrollo.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL									
CLASE DE SUELO									
DETERMINACIONES URBANISTICAS									
SUELO URBANIZABLE		SUPERFICIE DE AMBITO		11.222 m ²	54	Nº ÁREAS DE VIVIENDAS		54	
URBANO		SUELO URBANO		50 Vv./has	0,7 m ² /m ²	INTENSIDAD EDIFICATORIA O EDIFICABILIDAD BRUTA		0,7 m ² /m ²	
Nº VIVIENDA VPO		Nº VIVIENDA VPO				MAXIMA EDIFICABILIDAD		7.855,40 m ²	
						EDIFICABILIDAD VPO		2.386,62 m ²	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO									
CONDICIONES DE LOS USOS <td colspan="8">USO GLOBAL MAYORITARIO</td>		USO GLOBAL MAYORITARIO							
USO GLOBAL MAYORITARIO		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMPATIBLE							
USO COMPATIBLE		USO COMP							

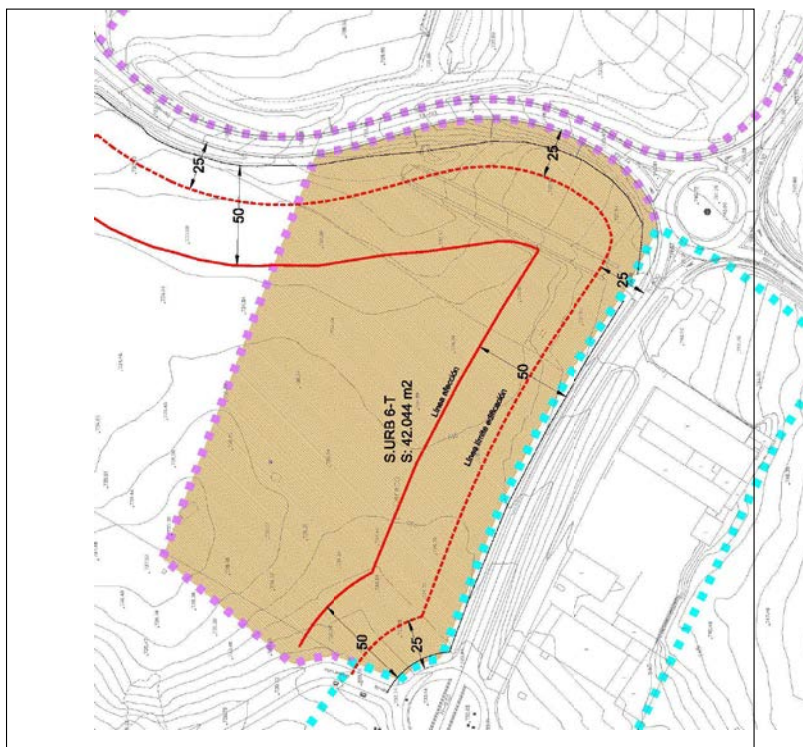
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL									
CLASE DE SUELO									
SUELO URBANIZABLE									
DETERMINACIONES URBANISTICAS									
SUPERFICIE DEL ADOSITO		10,389 m²							
USO GLOBAL MAYORITARIO		RESIDENCIAL							
DENSIDAD		50 viviendas							
N° VIVIENDA VPO									
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO									
1. AREA DE REPARTO		AFO.4							
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		0,6580 Ua/m²							
3. APROVECHAMIENTO MAXIMO									
USO GLOBAL Y FOMENTORIZADO		USO GLOBAL Y FOMENTORIZADO							
MAYORITARIO		1							
RESIDENCIAL FAMILIAR									
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		0,8							
INDUSTRIAL									
TERCIARIO									
EQUIPAMIENTO PERIVADO									
4. APROVECHAMIENTO MINIMO		0,25 Ua/m²							
5. APROVECHAMIENTO MEDIO		0,6580 Ua/m²							
6. APROVECHAMIENTO MAXIMO									
6. PERSON DE APROVECHAMIENTO		684,25 Ua							
RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PUBLICAS									
Reservas dotaciones minimas según Usotex 35m³/m² de la máxima edificabilidad. Reserva 2.547,76 m²									
RED BASICA DE RESERVAS DE SUELO									
SISTEMAS GENERALES EN LA UNIDAD									
		INCLUIDOS		ADSCRITOS					
RED VARIA									
ZONAS VERDES									
EQUIPAMIENTOS									
ZONAS VERDES		No se establecen							
DOTACIONES		No se establecen							
OTRAS RESERVAS									
RESERVA DE APARCAMIENTO PUBLICO:									
1 plaza por cada 200m² de hitcho potencialmente edificables.									
RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO:									
1 plaza por cada 100 m² edificables en viviendas con superficie inferior a 120m² y de 1,5 plazas por cada 100m² edificables para viviendas de superficie superior.									
ORDEN DE PRIORIDADES									
SEGUNDO QUINQUENIO									
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA									
RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO:									
RED VARIA		A establecer en Plan. Parcial							
ZONAS VERDES		A establecer en Plan. Parcial							
EQUIPAMIENTOS		A establecer en Plan. Parcial							
APARCAMIENTOS		A establecer en Plan. Parcial							
USOS FOMENTORIZADOS									
A establecer en Plan. Parcial									
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN									
PROCESAMIENTO DE EJECUCIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN									

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	S.URB. 4-R	Situada en el camino de Cda a Montalejo
SUELO URBANIZABLE		
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.		
Las determinaciones de ordenación estructural de este ámbito se establecen en esta ficha de planeamiento, y las determinaciones de ordenación detallada se establecida mediante Plan Parcial.		



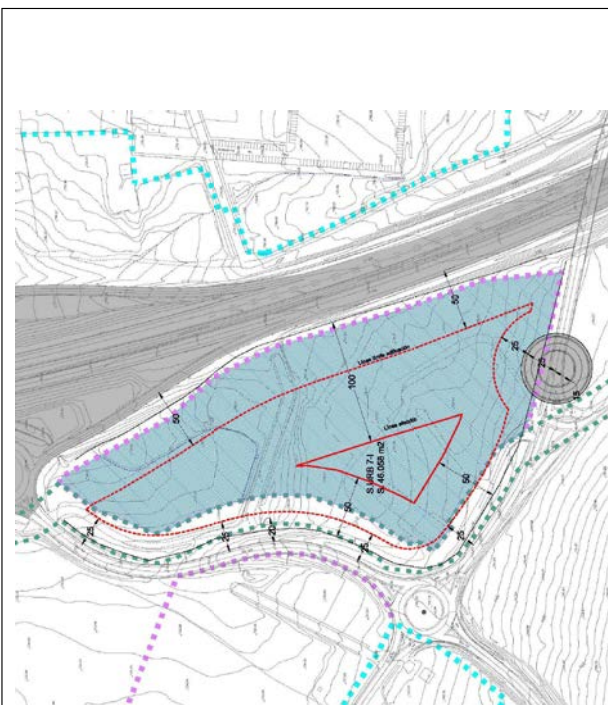
[illegible]

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SECTOR 6-1	Shueto (lento a la N-430)
SUELO URBANIZABLE OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES. Las determinaciones de ordenación estructural de este ámbito, se establecen en esta ficha de planeamiento, y las determinaciones de ordenación detallada se establecerán mediante Plan Parcial. La delimitación del sector en la zona colindante con la N-430 no incluirá los terrenos que definan el dominio público de la carretera o el de sus terrenos expropiados. El Plan Parcial que sirva para el desarrollo del sector deberá ser informado necesariamente por la demarcación de carreteras del estado. Una vez transformados en suelo urbano por haber sido urbanizados en ejecución de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones, estará prohibido realizar cualquier tipo de publicidad visible desde las calzadas de las carreteras del estado, y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma.		



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL									
CLASE DE SUELO									
SUELO URBANIZABLE									
DETERMINACIONES URBANISTICAS									
DEFINICION	USO ADECUADO								
Nº VIVIENDA UPD									
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO									
1. AREA DE REFUGIO	ARCO 6								
2. AREA DE PASADIZO	0.70X0.40 m ²								
3. CORRECTOR DE HOMOGENEIZACION									
USO GLOBAL Y FORMERORIZADO MAYORITARIO									
RESIDENCIAL FLUORIMILAR									
RESIDENCIAL INFANTILIAR									
RESIDENCIAL FAMILIAR									
INDUSTRIAL									
INDUSTRIAL									
TERCARIO									
EQUIPAMIENTO PRIVADO									
4. AREA DE PASADIZO	2.9X0.08 U.A.								
5. AREA DE PASADIZO	2.4X0.07 U.A.								
6. CASON DE APROVECHAMIENTO	2.9X0.08 U.A.								
RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PUBLICAS									
Reservar dotaciones mínimas según lo estipula el artículo. Reservar 6.30x4.40 m ²									
RED BASICA DE RESERVAS DE SUELO									
SISTEMAS GENERALES EN EL SECTOR									
		INCLUIDOS		ADSCRITOS					
RED VARIA									
ZONAS VERDES									
EQUIPAMIENTOS									
ZONAS VERDES		No se establecen							
DOTACIONES		No se establecen							
OTRAS RESERVAS									
RESERVA DE APROVECHAMIENTO PUBLICO:									
1 plaza por cada 200m ² de terreno potencialmente edificable.									
RESERVA DE APROVECHAMIENTO PRIVADO:									
1 plaza por cada 100 m ² edificados en viviendas con superficie inferior a 120m ² y de 1.5 plazas por cada 100 m ² edificables para viviendas de superficie superior.									
ORDEN DE PRIORIDADES									
TERCER QUINCUENIO									
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA									
RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO									
RED VARIA	A. establecer en Plan. Parcial								
ZONAS VERDES	A. establecer en Plan. Parcial								
EQUIPAMIENTOS	A. establecer en Plan. Parcial								
AFANIZACIONES	A. establecer en Plan. Parcial								
USOS FORMERORIZADOS									
A. establecer en Plan. Parcial									
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTION									
DESARROLLO O GESTION									
FORMA DE EIFICACION									
PLAN PARCIAL PROYECTO DE URBANIZACION									
INDIRECTA									

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SECTOR 74	Unidad junto a la N-430 y la A-66
SUELO URBANIZABLE OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN DETERMINACIONES VINCULANTES. Las determinaciones de ordenación estructural de este ámbito se establecen en esta ficha de planeamiento, y las determinaciones de ordenación detallada se establecerá mediante Plan Parcial. La delimitación del sector en la zona colindante con la N-430 no incluirá los terrenos que definan el dominio público de la carretera o el de sus terrenos expropiados. Por el acceso al área se suprime el actual situado en la N-430, es sustituido por una góleta de 25 m de radio exterior y 15 m de radio interior, situada fuera de la superficie ocupada de la vía pecuaria. Se considera vinculante la ejecución de este acceso propuesto por parte de la agrupación urbanística junto con el desarrollo urbanístico. El Plan parcial incorporará un estudio de tráfico y capacidad que analice los desarrollos previstos en el nivel de servicio de las carreteras del estado, descripción y esquema gráfico con nivel suficiente de detalle en el que se describa la solución de la conexión con la N-430. Las conexiones con las carreteras estatales se ajustarán en cuanto a sus características a lo establecido en la normativa de la Dirección General de Carreteras, en especial, a lo establecido en la Norma 3.1.I.C., trazado de la institución de Carreteras y en la Orden Ministerial de 14 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio. El Plan Parcial que sirva para el desarrollo del sector deberá ser informado necesariamente por la demarcación de carreteras del estado. El sector se encuentra afectado por la vía pecuaria Colada del Ejido a la Cruz del Puerto. En ningún caso, los terrenos de dominio público de Vías Pecuarias entrarán a formar parte de la agrupación de inleites urbanístico Una vez transformadas en suelo urbano por haber sido urbanizadas en ejecución de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones, estará prohibido realizar cualquier tipo de publicidad visible desde las calzadas de las carreteras del estado, en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma.		



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL			
CLASE DE SUELO			
SUELO URBANIZABLE			
DETERMINACIONES URBANISTICAS			
DENSIDAD DEL AREA	40,058 m²	1º PLANTAS DE OBRERIAS EFECTIVIDAD EFICACIA OBRA O MAXIMA EFECTIVIDAD	0,7 m/m² 32.240,69 m²
Nº VIVIENDA TPO	-	EFECTIVIDAD TPO	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. AREA DE REPARO	AR C-7		
2. AREA DE INTERVENCIÓN	0,43 U/m²		
3. USOS PERMITIDOS DE APROVECHACIÓN		INDUSTRIAL	
USO GLOBAL Y FORTALECIMIENTO MAYORITARIO			
RESIDENCIAL FLUJOFAMILIAR	-		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	-		
RESIDENCIAL TURISTICO	-	OPCIONAL	
INDUSTRIAL	0,9	EXCLUSIVO	
EQUIPAMIENTO	-		
1. EQUIPAMIENTO PRIVADO	-		
2. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	2.0116,54 U/A		
3. EQUIPAMIENTO PUBLICO	2.601,25 U/A		
4. RESERVAS DE APROVECHAMIENTO	-		
RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS			
Reservas de las acciones mínimas según la ley del 15 % de la superficie del ámbito. Reservas 6.908,70m²		ZONAS VERDES	4.605,80 m²
		EQUIPAMIENTOS	2.302,90 m²
RED BÁSICA DE RESERVAS DE SUELO			
SISTEMAS GENERALES EN EL SECTOR			
		INCLUIDOS	ADSCRITOS
RED VIARIA (Colorial)		594,14 m²	1.864,84 m²
ZONAS VERDES			
EQUIPAMIENTOS			
ZONAS VERDES		No se establecen	
DOTACIONES		No se establecen	
OTRAS RESERVAS			
RESERVA DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 1 plaza por cada 200m² de techo potencialmente edificables.			
RESERVA DE APARCAMIENTO PRIVADO: 1 plaza por cada 100m² indicados en viviendas con superficie inferior a 120m² y de 1,5 plazas por cada 100m² edificables para viviendas de superficie superior.			
ORDEN DE PRIORIDADES			
PRIMER QUINGUENO			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA			
RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO			
RED VIARIA	A establecer en Plan Parcial		
OTROS EQUIPAMENTOS	A establecer en Plan Parcial		
EQUIPAMIENTOS	A establecer en Plan Parcial		
APARCAMIENTOS	A establecer en Plan Parcial		
USOS PORMENORIZADOS			
A establecer en Plan Parcial			
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
DESARROLLO O GESTIÓN	PLAN PARCIAL PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
FORMA DE EJECUCIÓN	GRÁFICA		

SUELO URBANIZABLE		
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	S.URB 8-I	
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.		
*Ámbito en suspenso por acuerdo de COUTEX 27/06/2023. Es de aplicación las NNSS aprobadas definitivamente el 29/05/1996 (DOE 01/08/1996)		

SUELO URBANIZABLEIDENTIFICACIÓN Y
DENOMINACIÓN

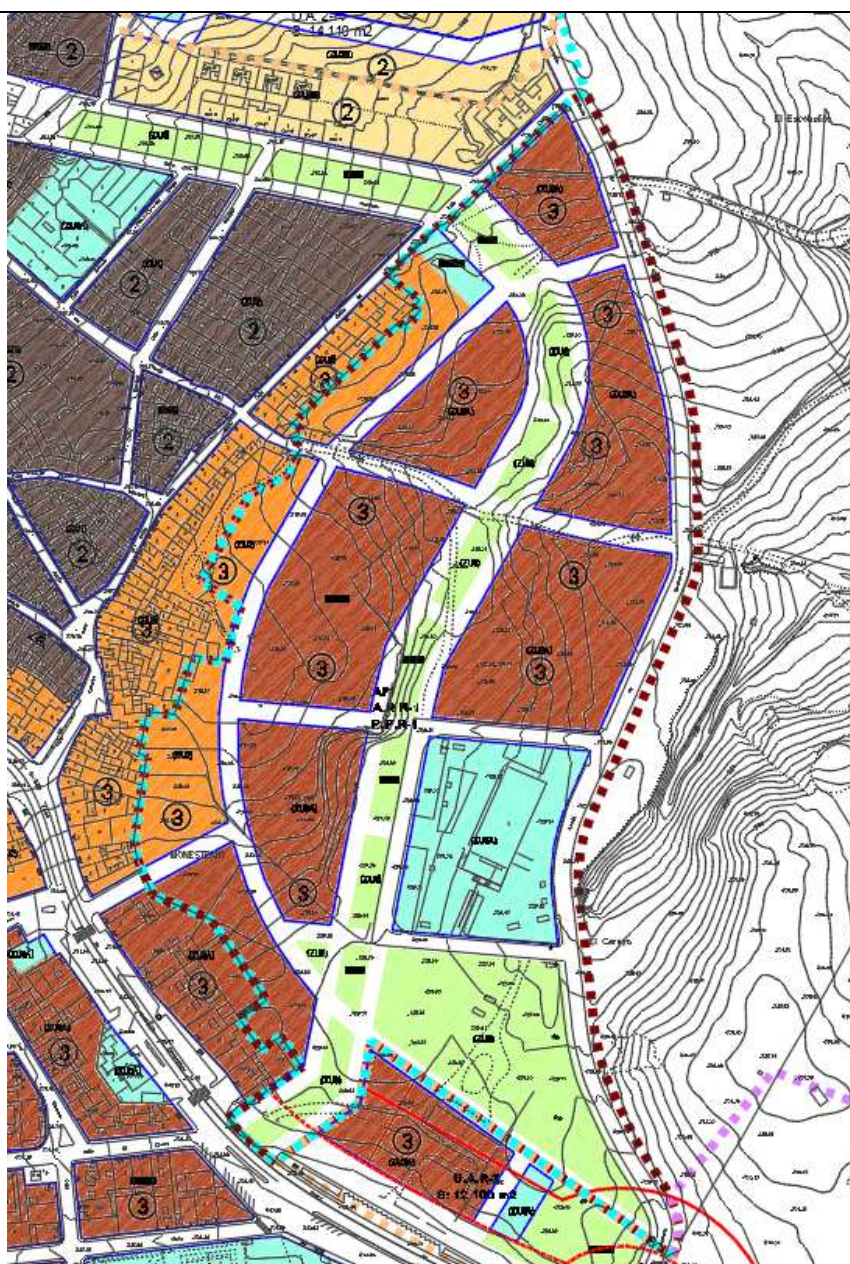
API A.R. R-1, PP R-1

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. DETERMINACIONES VINCULANTES.

Sobre el ámbito Sector Residencial R-1 de Monesterio se redacta el Plan Parcial Residencial R-1 aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación de Territorio de Extremadura, en Resolución de 8 de marzo de 2007, publicado en el DOE número 98 de jueves, 22 de mayo de 2008.

Superficie total = 51.263 m2

Las condiciones urbanísticas serán las contenidas en el plan parcial aprobado definitivamente.

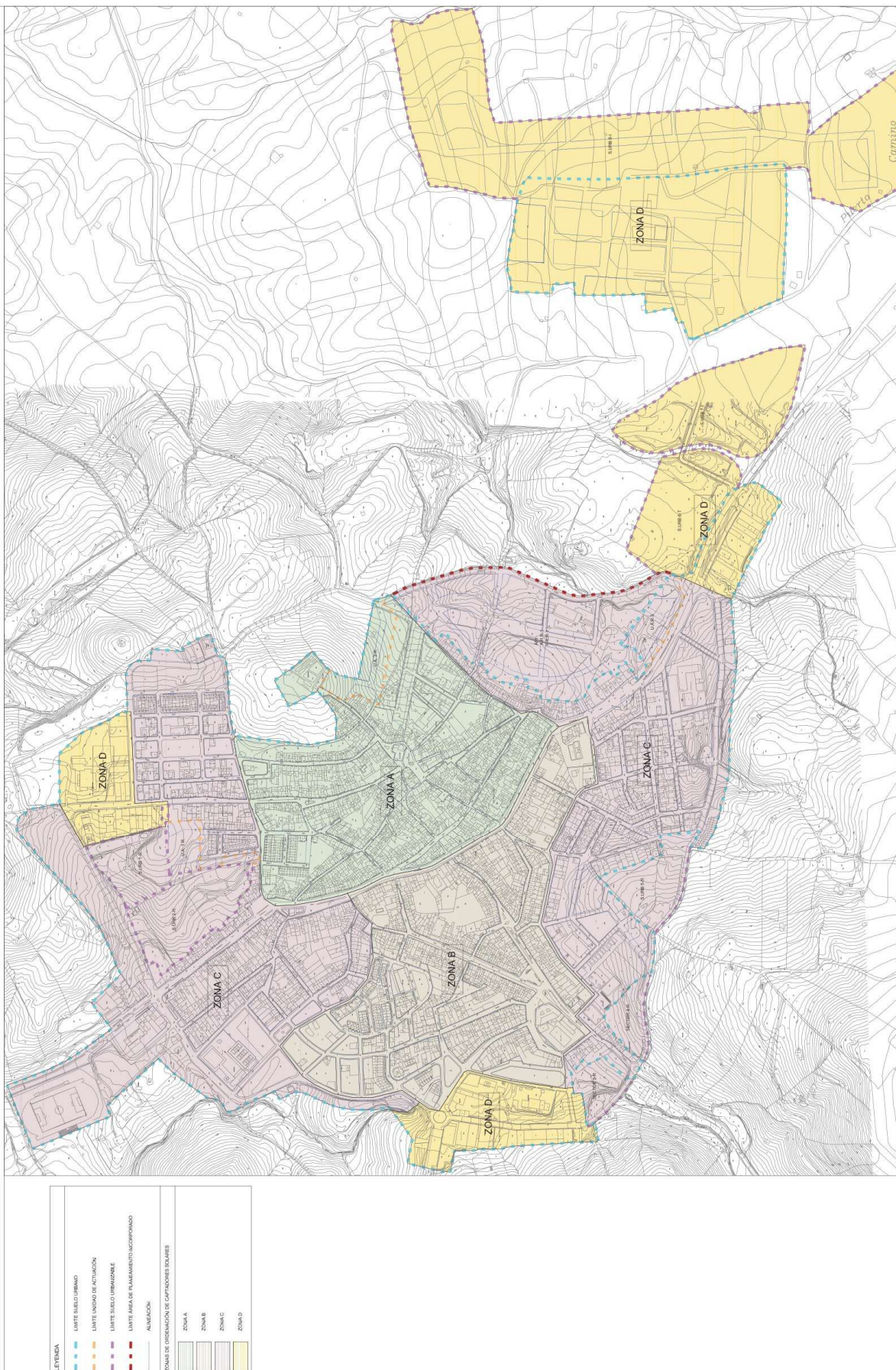




**ANEXO III ZONAS PARA LA REGULACIÓN
DE EQUIPOS DE CAPTACIÓN SOLAR.**

PLAN GENERAL MUNICIPAL MONESTERIO

ANEXO III. DELIMITACIÓN DE ZONAS PARA LA REGULACIÓN DE INSTALACIÓN DE EQUIPOS DE CAPTACIÓN SOLAR.





ANEXO IV. REGULACIÓN CARRETERAS DEL ESTADO.

1. Suelo No urbanizable de Protección de Infraestructuras

Se incluyen bajo esta categoría de protección, aquellos terrenos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y equipamientos públicos y, como mínimo, los que conforme a la legislación sectorial reguladora de unas y otros queden sujetos a normas de policía dirigidas a asegurar su integridad y funcionalidad.

Serán aquellas vías de comunicación y sus zonas de protección que canalizan los flujos nacionales que transcurren por el término municipal Monesterio.

2. Legislación de las Carreteras del Estado

En las carreteras de titularidad estatal se cumplirá lo dispuesto en la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras y el Real Decreto 1812/1994, y en concreto, por lo establecido en su Título III Uso y Defensa de las Carreteras, en la que se definen las zonas de protección, en los términos siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 29.- Zona de dominio público

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 30.- Obligación de deslinde y facultad de investigación

1. El deslinde del dominio público viario corresponde al Ministerio de Fomento según el procedimiento que reglamentariamente se determine.



2. El deslinde se incoará de oficio o a petición de cualquier interesado, en cuyo caso, los gastos que se deriven de la tramitación del procedimiento y de las operaciones que sobre el terreno hayan de efectuarse correrán a cargo del solicitante. El deslinde deberá contar con la aprobación del Ministerio de Fomento.

3. La incoación del expediente de deslinde facultará al Ministerio de Fomento para realizar o autorizar, incluso en terreno privado, previa comunicación al propietario, los trabajos necesarios de corta duración para la toma de datos y fijación de puntos, sin perjuicio de las indemnizaciones a que pudiera dar lugar por los daños y perjuicios causados y a resultas del deslinde que finalmente se apruebe.

4. El deslinde aprobado y reflejado en acta declara la posesión y la titularidad dominical a favor de la Administración General del Estado. Su concreción física se realizará mediante el amojonamiento. El deslinde aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad tendrá preferencia frente a otras inscripciones que puedan incidir sobre el mismo ámbito físico a que se refiere el deslinde, en función de la naturaleza demanial de los bienes deslindados.

5. El Ministerio de Fomento podrá investigar la situación de los bienes y derechos que se presuman pertenecientes al dominio público viario, a cuyo efecto podrá recabar todos los datos e informes que considere necesarios y promover la práctica del correspondiente deslinde o la práctica del resto de actuaciones que procedan en defensa del dominio público.

6. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con dicho deslinde. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente.

Asimismo tendrá la facultad de iniciar de oficio el expediente de recuperación posesoria, de oficio y en cualquier tiempo, sobre dichos bienes y derechos, según el procedimiento que se establezca reglamentariamente.

7. Cuando se trate de inmatricular por terceros en el Registro de la Propiedad bienes inmuebles situados en la zona de servidumbre, en la descripción de aquéllos se precisará si lindan o no con el dominio público viario. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración General del Estado, en la que se acredite que no se invade el dominio público.

8. Los terrenos patrimoniales de titularidad de la Administración General del Estado colindantes con el dominio público viario, o emplazados en sus zonas de servidumbre o afección, que resulten necesarios para la protección o utilización de dicho dominio, serán afectados, mediante el correspondiente acto administrativo al uso propio del mismo, en la forma prevista en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. No se podrá proceder a su enajenación sin previa declaración de no necesidad a los mencionados efectos, la cual se solicitará por la Dirección General de Patrimonio del Estado al Ministerio de Fomento. Transcurrido el plazo de un mes desde que se efectuase dicha solicitud sin que el Ministerio de Fomento haya informado, se entenderá que dicho informe es a todos los efectos favorable. Cumplido dicho trámite no será de aplicación a estos terrenos lo previsto en el apartado siguiente.

9. El Ministerio de Fomento tendrá derecho de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas intervivos de los bienes colindantes con el dominio público viario, a cuyo efecto deberá ser notificada por escrito por los cedentes, o en su defecto por el notario que intervenga en la transmisión. El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de tres meses y el de retracto en el de un año, ambos a contar desde la correspondiente notificación, que comprenderá las condiciones esenciales de la transmisión.

Artículo 31.- Zona de servidumbre



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

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

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

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

Artículo 32.- Zona de afección

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

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

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

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

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

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

Artículo 33 Zona de limitación a la edificabilidad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



3. Regulación de las Carreteras del Estado en el Plan General

La Normativa Urbanística del PGM de Monesterio, con relación a la regulación de las carreteras del Estado, establece lo siguiente:

Título II: Ordenación de carácter estructural

Capítulo 9 Régimen general del Suelo Urbano

Artículo 2.9.4. Régimen competencial en suelo urbano de Carreteras del Estado.

En los tramos urbanos de carreteras del estado corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre.

En las travesías de carreteras del Estado corresponden al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la propia carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a la zona de dominio público.

En todas las áreas de suelo urbanizable, una vez transformadas en suelo urbano por haber sido urbanizadas en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, estará prohibido realizar cualquier tipo de publicidad visible desde las calzadas de las carreteras del estado, en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma.

**Capítulo 13 Regulación por categorías suelo no urbanizable****Artículo 2.13.20. Suelo no urbanizable protegido de infraestructuras y equipamientos**

Las propiedades colindantes a las carreteras existentes en el término de Monesterio, que estén afectadas por las zonas de protección estarán reguladas por las siguientes normas:

En las carreteras de titularidad estatal se cumplirá con lo que se dispone en la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras y el Real Decreto 1812/1994, y en concreto, por lo establecido en su Título III Uso y defensa de las carreteras, que además deberá cumplir con las siguientes consideraciones:

- o La autorización de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento para realizar obras, actuaciones o actividades en esta zona, no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales.
- o El petitionerio de una licencia para un uso que esté comprendido en las zonas de protección de las carreteras estatales, deberá aportar la autorización previa de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

Las solicitudes de autorización para la construcción de nuevos accesos, o la modificación de los existentes, a las carreteras de competencia estatal precisaran, previamente al otorgamiento de licencia municipal, el informe de autorización de Carreteras del Estado. La solicitud de autorización deberá ir acompañada, si su realización o modificación pueda generar un volumen de utilización que pueda afectar negativamente- de forma cuantitativa o cualitativa- a la correcta explotación de la carretera- a juicio de la demarcación de Carreteras- de un Estudio de Tráfico y Capacidad en el que se analice su incidencia en el nivel de servicio de la carreteras o vías afectadas a la vista del desarrollo urbanístico. También deberá solicitarse la correspondiente autorización de acceso para aquellas instalaciones que aun no estando situadas en las zonas de afección de las carreteras estatales accedan a las mismas utilizando accesos ya existentes siempre que su construcción o modificación suponga un cambio sustancial de las condiciones de su uso (número y/o categoría de vehículos), se afecte negativamente a la seguridad viaria o a la adecuada explotación de la carretera, se produzcan daños en el dominio público o en equipamiento de la vía, se alteren los supuestos de su otorgamiento o resulten incompatibles con las normas aprobadas con posterioridad a su autorización.

En el establecimiento de publicidad en las vías se estará a lo establecido en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en el caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas isófonas.



No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, (artículo 20 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido).

Los medio de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutadas con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectan a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona del dominio público.

La edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústica conforme a la legislación vigente en materia de ruidos, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública. (art 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras).

A ambos lados de la N-630 y A-66 se establecen sendas franjas de terreno calificadas como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras, estas franjas tendrán una anchura de 50 y 100 metros respectivamente.

Queda prohibido realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

La citada prohibición se aplicará a todos los rótulos y carteles, inscripciones, formas, logotipos o imágenes, cualquiera que sea su tipo, dimensión, o elemento que lo soporten.

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



4. Accesos propuestos

El sector 7-I proyectan sus accesos a las carreteras del estado, al no encontrarse recogidas en el planeamiento vigente, se propone a detallar:

Sector 7-1:

Se propone la modificación del acceso actual situado en la N630, en el que se procederá a la implantación de una glorieta de 25 m de radio exterior y 15 de radio interior, situada fuera de la superficie ocupada por la vía pecuaria. Esta glorieta dispondrá de 4 salidas y entradas que permitirá mejorar la seguridad vial del cruce existente.

Para calcular el incremento de tráfico de esta zona, analizaremos los siguientes puntos:

Se trata de un área industrial destinada al almacenaje, industrias aisladas y transformeras de carácter temporal, actividad en la que la repercusión de empleos por m² edificables suele rondar los 1.000m² edificables por empleado, esta zona se propone una edificabilidad de 32.247 m² lo que supondría un aumento de 33 empleos. Para estimar los viajes del tráfico ligero generado por los empleados se ha utilizado un ratio de generación de 3 viajes/empleado lo que resulta 99 viajes/día

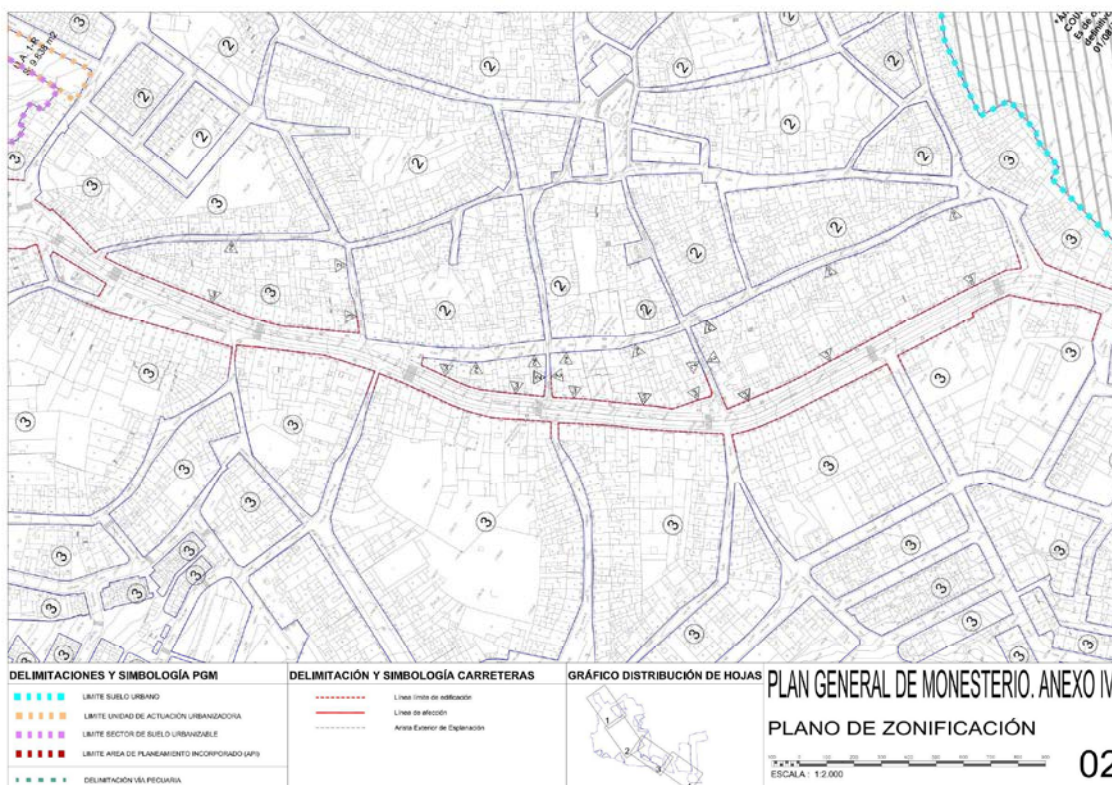
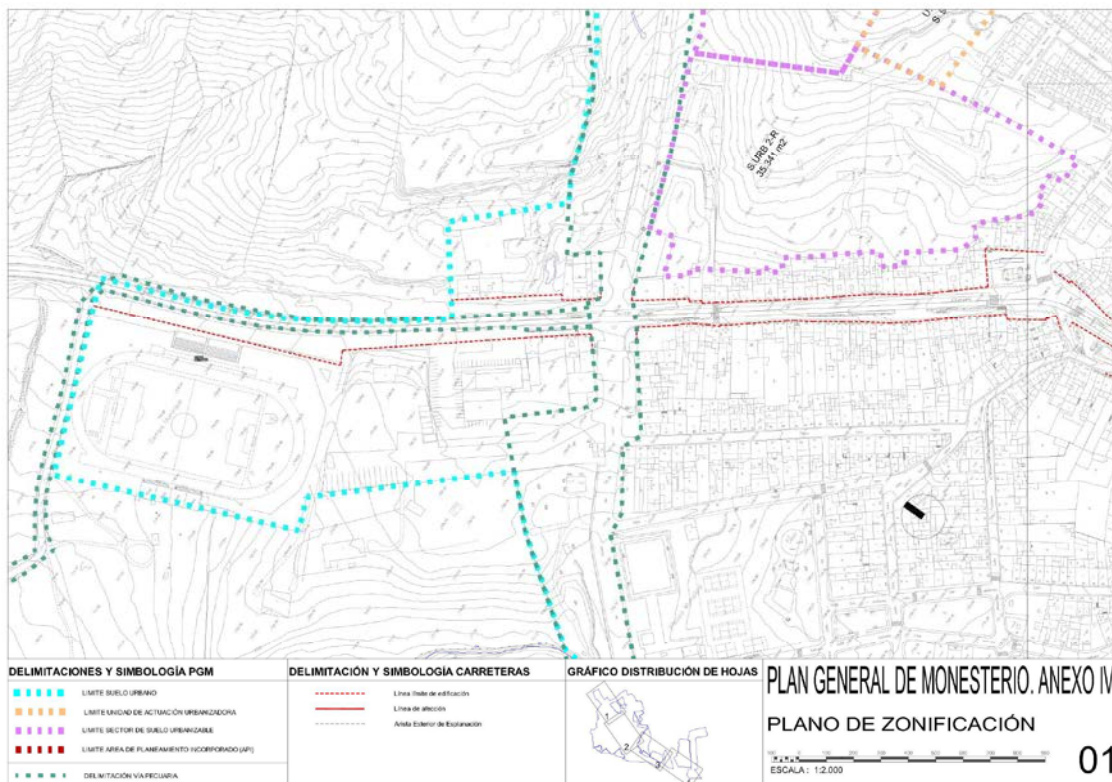
Para la estimación de vehículos pesados, según estudios recientes publicados por de la Asociación de Centros de Transporte de España (ACTE) el rendimiento medio se sitúa 3 toneladas/año la mercancía media realmente movida considerando los metros edificables operativos y no operativos del centro. Esto que supondría unas 96.741 tn que con un camión medio de 18 tn serían 5.374 viajes al año, que en 260 días al año, que resultaría 20 viajes/día.

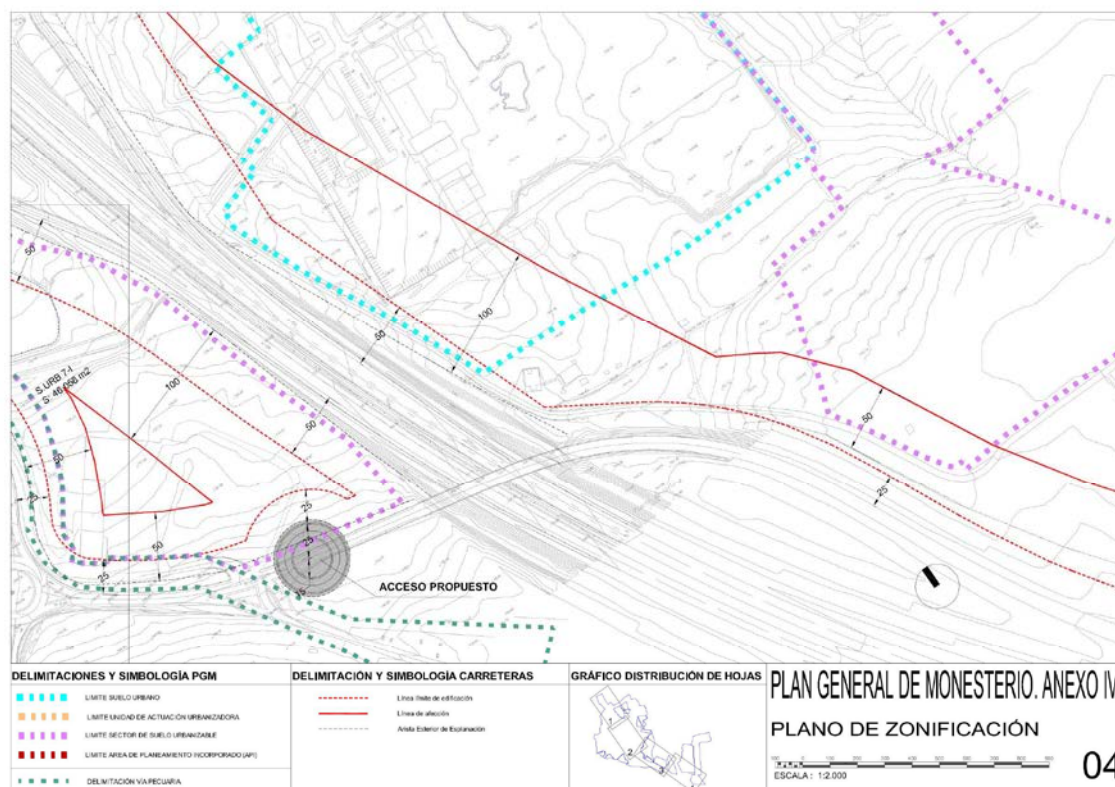
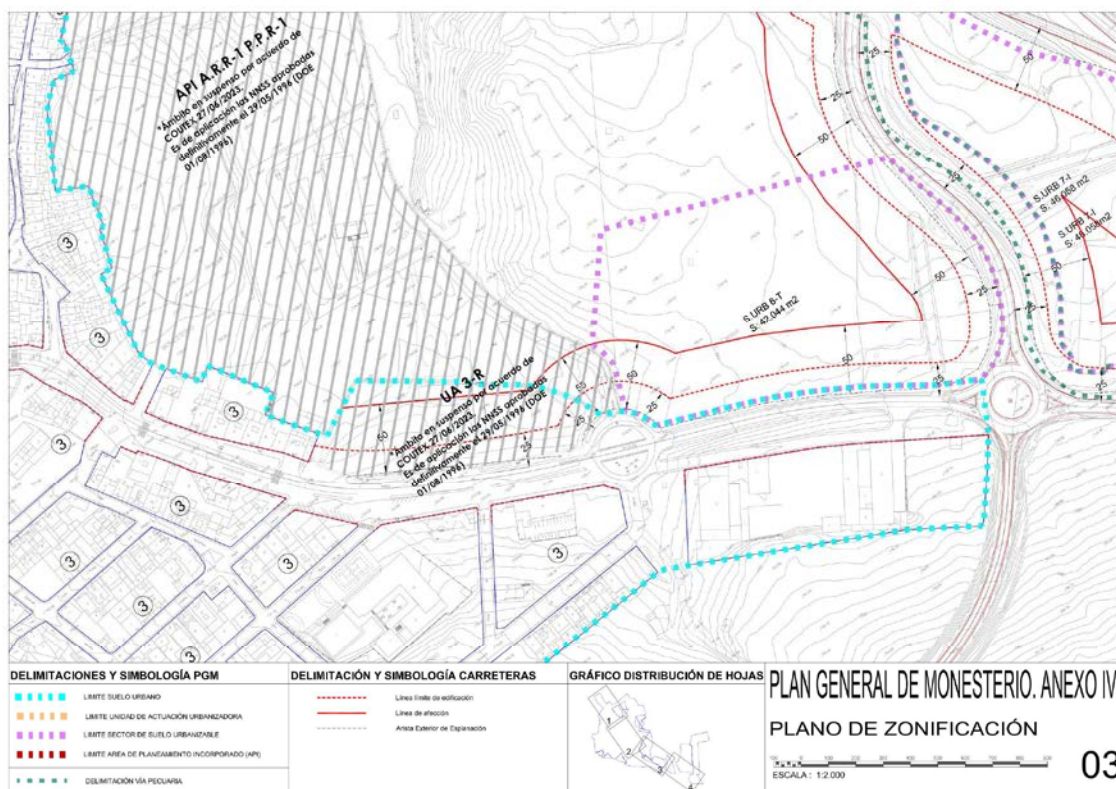
Estimamos que el tráfico generado por camiones ligeros y furgonetas en estos espacios suelen ser sobre 40% y el tráfico pesado el 60%, por tanto sería 14 viajes/día.

La IMD de la CN-630 en el P.K. 726,000 es de 466 vehículos/día, de los cuales 434 son vehículos ligeros y 32 vehículos pesados, datos aportados por el ministerio de fomento, sumados a los 113 vehículos/día vehículos ligeros y 20 vehículos/día pesados, la vía tendría capacidad suficiente para soportar este aumento.



5. Planos delimitación de zonas







CATÁLOGO

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES

El presente Catálogo pertenece en su totalidad a la Ordenación Estructural establecida por el PGM, su modificación tendrá consideración de dicha naturaleza.

El objeto del presente catálogo es la protección y conservación de los bienes incluidos que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales y paisajísticos, sean susceptibles de ser catalogados como bienes protegidos, en arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en los artículos 85 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, así como en la Ley 2/99 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

El objetivo de protección y conservación se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación, que con carácter complementario de las establecidas en la normativa son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes catalogados de este documento, la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura otorga especial importancia al planeamiento, y en su artículo 30 establece que previamente a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento habrán de someterse estos a informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

En el presente catálogo se detallan y localizan (Anexo III) los diferentes Yacimientos Arqueológicos. La regulación específica para cada una de las áreas delimitadas en los planos de Clasificación del Suelo del presente Plan General Municipal será la recogida en las Normas Urbanísticas y en cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Normativa correspondiente.



CAPÍTULO 2: CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

- La protección del patrimonio de interés (edificios, elementos o espacios) se basa fundamentalmente en el control de las obras de intervención.
- Los criterios para la selección de este patrimonio son:
 - Calidad Histórico-Artística.
 - Calidad Tipológica.
 - Traza de interés histórico en la lectura del desarrollo de la ciudad.
 - Calidad Urbana.
 - Escasez o singularidad, en representación de una época o estilo.
 - Hito y calidad visual.
 - Elemento escasamente alterado representante de un uso.
 - Contenedor de elementos históricos, culturales o formales de interés.
 - Elemento soporte de medios o circunstancias socioculturales de interés.
 - Estado de conservación.

CAPÍTULO 3: TIPOS Y NIVELES DE PROTECCIÓN

Artículo 3.1. Tipos de Protección

Se establecen seis tipos de protección, atendiendo a las características propias del elemento objeto de protección:

- Protección de elementos.
- Protección de yacimientos arqueológicos.

Artículo 3.2. Protección de elementos

La protección de elementos se aplica a cada uno de los elementos aislados y edificios, identificados en el presente Catálogo. Se estructura en tres niveles de protección jerarquizados, que se denominan: INTEGRAL, PARCIAL y AMBIENTAL, tal y como se indica en el Artículo 88 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

La asignación del nivel de protección de cada elemento se lleva a cabo estableciendo la siguiente relación:

- Nivel de protección integral: contarán con este nivel de protección los Bienes de Interés Cultural; los elementos que por su valor o singularidad deban ser objeto de una protección integral dirigida a preservar sus características; los elementos con un mayor valor dentro del contexto del municipio; y los elementos que, por su naturaleza, no pueden asumir otros grados de protección (fuentes, cruces, escudos o inscripciones, etc.)
- Nivel de protección parcial: elementos que deban ser objeto de protección dirigida a la preservación, cuando menos, de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco. Se trata de bienes cuyo valor patrimonial es indivisible de su construcción y estructura, pero que son susceptibles de mejoras o modificaciones.
- Nivel de protección ambiental: elementos cuyo valor principal corresponde a su aspecto exterior y su aportación al entorno urbano, aún cuando individualmente no presenten valores notables.

Tal y como se indica en el Artículo 87 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se consideran protegidas todas las parcelas que incluyan algún elemento catalogado, a no ser que se exprese lo contrario en la ficha correspondiente.

En las fichas individualizadas de elementos se especifican, en aquellos casos en que se ha estimado necesario, aquellos valores merecedores de protección que afectan a las parcelas, más allá de su protección como entorno del bien principal. Estos valores pueden ser morfológicos, constructivos o arquitectónicos (cierres, construcciones auxiliares, etc.), derivados del ajardinamiento y la vegetación, y cualquier otro que presente características de interés para la lectura del elementos protegido.

Artículo 3.3.- Protección de yacimientos arqueológicos.

Se clasifican bajo este epígrafe el entorno, suelo y subsuelo de aquellas zonas donde se ha documentado la existencia de restos arqueológicos.

Las zona de protección, y en general, todas las cuestiones relacionadas con el patrimonio arqueológico del municipio se regirán por lo dispuesto en los Títulos II y III de la Ley 2/1999 de patrimonio histórico y cultural de Extremadura, además de lo dispuesto en la Sección Quinta Suelo No Urbanizable de Protección Cultural de la normativa urbanística de este Plan General, que será de aplicación a las áreas definidas gráficamente en los correspondientes planos de ordenación.

3.3.1. Protección de patrimonio arqueológico con carácter genérico. (Patrimonio Arqueológico subyacente no detectado)

Los hallazgos de restos con valor arqueológicos realizados por azar deberán ser comunicados a la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente, el ayuntamiento que tenga noticias de tales hallazgos informará a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

En cuanto al patrimonio arqueológico no detectado, se tendrá en cuenta lo siguiente: En el caso de que durante los movimientos de tierra o cualesquiera otras obras a realizar se detectara la presencia de restos arqueológicos, deberán ser paralizados inmediatamente los trabajos, poniendo en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio los hechos en los términos fijados por el artículo 54 de la Ley 2/199 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

3.3.2. Protección de patrimonio arqueológico en suelo urbano o urbanizable (Zona de Cautela Arqueológica)

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en los yacimientos arqueológicos catalogados en este Plan General, en suelo urbano, urbanizable y sus perímetros de protección de 200 m, deberán ir precedida de una evaluación arqueológica consistente en una prospección arqueológica y sondeos mecánicos o manuales, que determinen o descarten la existencia y extensión de los arqueológicos. Dichos trabajos serán dirigidos por personal cualificado previa presentación de proyecto y autorización administrativa correspondiente. Del informe emitido a raíz de esta actuación la Dirección General de Patrimonio Cultural determinará las medidas correctoras pertinentes que, de manera preferente, establecerán la conservación de los restos como criterio básico.

3.3.3. Protección de patrimonio arqueológico en suelo no urbanizable.

Respecto a los enclaves señalados como yacimientos arqueológicos recogidos en el Catálogo de este Plan General, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 2/1999 de 29 de marzo de Patrimonio

Histórico y Cultural de Extremadura, quedando prohibidas todo tipo de actuaciones que pudiesen afectar a su protección total.

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

En suelo no urbanizable catalogado en este Plan General como yacimiento arqueológico se establece un perímetro de protección de 200 metros alrededor del elemento o de la zona catalogada. En dicho espacio, cualquier obra de nueva planta o actuación que conlleve movimientos de tierra o alteraciones de la rasante natural del terreno, será sometidas, con carácter previo a la autorización de dichas actividades, a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y/o sondeos arqueológicos, con cargo al promotor de la actuación, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos. Si como consecuencia de estos trabajos preliminares se confirmara la presencia de restos arqueológicos, se procederá a la paralización inmediata de las actuaciones en la zona de afección y, previa inspección y evaluación por parte de los técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural, se procederá a la excavación completa de los restos localizados. Finalizados estos trabajos y emitido el correspondiente informe de acuerdo con el artículo 9 del Decreto 93/1997 que regula la actividad arqueológica en Extremadura, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio Cultural, para el tratamiento y conservación de los restos localizados, de acuerdo al desarrollo de la propuesta de actuación y con carácter previo a la continuación de la misma.

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

3.3.4. Protección de La Vía de la Plata.

La administración local cooperará con la administración competente en materia de cultura en la conservación y protección de los tramos de la Vía que discurren por sus términos municipales, adoptando las medidas oportunas que eviten su deterioro o destrucción. En todo caso, el Excmo. Ayuntamiento de Monesterio, notificará a la Consejería de Educación y Cultura cualquier peligro de daño que se produzca en la Vía de la Plata.

Para una adecuada conservación de la Vía de la Plata, se permitirá el uso de infraestructuras básicas siempre que las mismas cumplan lo establecido en la Ley 2/1999 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, (modificada por la Ley 3/2001) para la protección de Bienes de Interés Cultural.

Cualquier propuesta de infraestructuras básica será compatible con la Orden 19 de noviembre de 1997 por la que se incoa expediente para la declaración de la Vía de la Plata a su paso por la Comunidad Autónoma de Extremadura como Bien de Interés Cultural con la categoría de Sitio Histórico, estableciéndose una anchura para toda la Vía de siete metros y definiéndose un entorno de protección de seis metros a cada uno de sus lados.



CAPÍTULO 4: CONDICIONES PARA LAS OBRAS EN EL PATRIMONIO CATALOGADO

Artículo 4.1. Obras de Restauración

Dentro de las obras de restauración se engloban las relativas a:

- Mantenimiento
- Consolidación
- Recuperación

Artículo 4.1.1. Obras de Mantenimiento

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como posición de huecos, composición, materiales, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de las fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales, que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

Artículo 4.1.2. Obras de Consolidación

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar características formales y funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará con documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con

la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

Artículo 4.1.3. Obras de Recuperación

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remodelando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación de elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado, en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento topográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento, con planos en los que se señalen los puntos o zonas que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se restauran y de las partes proyectadas.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con estos.

Artículo 4.2. Obras de Acondicionamiento

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurales) y a los demás elementos significativos que lo singularicen.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios de decoración en las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o mejora de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectadas por dichos cambios.

Artículo 4.3. Obras de Reestructuración

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología, sin alterar las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubiertas para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa de este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.

Artículo 4.4. Obras de Ampliación

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar las condiciones de edificabilidad.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento y descripción escrita y fotográfica del estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.
- La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dicho entorno.
- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con estos.

Artículo 4.5. Obras de Demolición

1.- Las obras de demolición de elementos catalogados, ya sean parciales o totales, deberán contar con informe previo de la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según el Art. 35 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

2.- Sobre bienes en protección de elementos (edificios, fachadas o elementos de fachada)

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos elementos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento no considerado significativo y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondiente.
- Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el primer supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas. La demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruinas en bienes catalogados.
- Compromiso de reedificación con arreglo a lo especificado en el epígrafe correspondiente.



3.- Sobre bienes incluidos en protección de zonas urbanas

Las obras de demolición sobre este tipo de bienes se regularán por el régimen general, por lo que se verán afectados por la catalogación solamente por lo determinado en el siguiente epígrafe.

4.- Compromisos de reedificación

Dado que la demolición total o parcial de un elemento incluido en cualquiera de los tipos de protección establecidos en este Catálogo, que no viniera seguida de inmediato por una acción de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar podría producir un impacto negativo importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protege, con el fin de minimizar dicho impacto en su duración, la concesión de la licencia de demolición total o parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación.

Para ello, el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

- Proyecto Básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler. Definición y descripción escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberán ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica ordenanza correspondiente y a las determinadas de la declaración de ruina.
- Compromiso del solicitante a efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas actuaciones, establezca el Ayuntamiento que en ningún caso será superior a un año.

**Artículo 4.6. Cuadro orientativo de los tipos y niveles de protección y las obras permitidas en cada uno de ellos.**

TIPOS DE PROTECCIÓN	GRADOS DE PROTECCIÓN	OBRAS						
		RESTAURACIÓN			ACONDICIONAMIENTO	REESTRUCTURACIÓN	AMPLIACIÓN	DEMOLICIÓN
		MANTENIMIENTO	CONSOLIDACIÓN	RECUPERACIÓN				
ELEMENTOS	INTEGRAL	(O)	(O)	(O)	(PH) (PE)	(PH)	(PH)	(PH)
	PARCIAL	(O)	(O)	(O)	(O)	(PH) (PE)	(PH)	(PH)
	AMBIENTAL	(O)	(O)	(O)	(O)	(PP)	(PP)	(PH)

(O) PERMITIDAS CON CARÁCTER GENERAL

(PH) PROHIBIDAS CON CARÁCTER GENERAL

(PE) PERMITIDAS EXCEPCIONALMENTE PREVIO INFORME (DGP)

(PP) PERMITIDAS PARCIALMENTE, CUANDO SOLOMENTE AFECTAN A LAS PARTES DEL ELEMENTO O PARCELA NO AFECTADA POR EL GRADO DE PROTECCIÓN CORRESPONDIENTE



CAPÍTULO 5: INTERVENCIONES SOBRE LOS BIENES DECLARADOS DE INTERÉS CULTURAL Y ELEMENTOS INVENTARIADOS

Las intervenciones sobre los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural y Elementos Inventariados, en el procedimiento de la concesión de licencias por parte de la Administración Municipal, se emitirá previamente el informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

Este informe previo a la concesión de licencia será preceptivo en los Bienes de Interés Cultural y en los Elementos Inventariados, para todas las actuaciones que se realicen en ellos, incluso las obras menores e interiores, según el Artículo 37 de la Ley 2/99 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Las condicionantes de los proyectos y los criterios de intervención sobre este tipo de inmuebles se regulan en los artículos 32 y siguientes de la Ley 2/99 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.



CAPÍTULO 6: DEBERES DE CONSERVACIÓN

Artículo 6.1. Efecto de la catalogación

Se declara a los bienes catalogados excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1.964 de 5 de marzo) y también parcialmente del Régimen General de Declaración del Estado Ruinoso.

Se declara mediante la inclusión de este catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales etc.

Artículo 6.2. Deberes de conservación de los bienes catalogados

Corresponde a la administración, debido a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados. Con arreglo a lo establecido en el Capítulo I del TÍTULO II, de la Ley 2/99 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 6.3. Conservación Subsidiaria y Expropiación Forzosa

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del Artículo 36.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos elementos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento. Igual tratamiento otorga el artículo 27 de la Ley del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura sobre el incumplimiento de los deberes de protección, conservación y mejora de los inmuebles catalogados.

Artículo 6.4. Estado de ruina de los Bienes Catalogados

Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble en cualquiera de los siguientes supuestos:

- Situación de ruina irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y

ausencia de ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias (Art. 11 y siguientes, Real Decreto 2187/1978 sobre Disciplina Urbanística).

- Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia.
- En ningún caso la declaración de ruina supondrá modificaciones de las alineaciones, alteraciones de edificabilidades, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles.

La declaración de ruina de un inmueble o elemento catalogado no implica la demolición del edificio; esta circunstancia la debe apreciar la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, en las condiciones reguladas en el artículo 35 de la Ley del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 6.5. Infracciones

Se consideran infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en estas, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la Corporación Municipal.

Sobre los bienes declarados de interés cultural o inventariados, la clasificación de las infracciones y el régimen sancionador se contemplan en el Título VIII de la Ley 2/99 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.



CAPÍTULO 7: MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO

El catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del presente Plan General de nuevos elementos, excluir alguno o cambiarlos de grado de protección dentro de los de su tipo, cumpliendo las siguientes condiciones:

Artículo 7.1. Ampliación del Catálogo

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual, y obtenido el informe de la Dirección Gral. de Patrimonio, obligado y vinculante, se elevará a aprobación provisional y por último a la definitiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo cuando durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de terrenos o edificios apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente. Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe de la Dirección Gral. de Patrimonio.

Artículo 7.2. Exclusión del Catálogo

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de un informe redactado por arquitecto o técnico competente en razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

La solicitud, una vez aprobada por el Pleno Municipal de Monesterio, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo.

No se entenderá en ningún caso, motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación, circunstancia ésta cuyo procedimiento y efectos se regulan en el Capítulo 6: Deberes de Conservación, de este documento. Excepto en los inmuebles catalogados con tipo de protección ambiental, donde su declaración de ruina implicará su exclusión.

**Artículo 7.3. Modificación de las Condiciones de Protección**

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión precisará la intervención vinculante de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural. Este trámite no será necesario en los inmuebles catalogados con un tipo de protección ambiental.

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. GENERALIDADES.

1.1. Identificación del técnico redactor.

El Plan General Municipal de Monesterio ha sido redactado por el Arquitecto Antonino Antequera Regalado, con domicilio profesional en la avenida de España núm. 17 de Cáceres

1.2. Planeamiento vigente.

Monesterio cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo el 29 de mayo de 1996 (DOE 01/08/1996), redactadas por Daniel Camargo Casali.

Las causas que a priori llevan a plantear la redacción del Plan General Municipal de Monesterio, son las siguientes:

- Las previsiones de salvaguarda ambiental.
- La evolución económica y la necesidad de desarrollo, frente a los nuevos condicionantes derivados de la demandas de nuevas formas de ocupación.
- La Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) de 14 de diciembre de 2001 y actualización los instrumentos de gestión municipal que se superponen al mandato legal de adaptación a la LSOTEX del planeamiento vigente.

Es por ello importante plantear un documento con capacidad suficiente, como para abordar los siguientes objetivos básicos:

- Completar la red de infraestructuras existentes.
- La necesidad de incentivar el crecimiento siguiendo parámetros medioambientales.
- Compatibilización de nuevos crecimientos periféricos con criterios de integración a la naturaleza y a la tradición constructiva de localidad.
- Posicionamiento claro de la Administración frente a actuaciones urbanizadoras irregulares. Con vistas a establecer las bases para una futura legalización o la apertura de expedientes de disciplina urbanística y el establecimiento de las oportunas sanciones.

1.3. Objeto del Plan General Municipal.

Conforme al artículo 69 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el objeto de un Plan General Municipal es determinar la ordenación del territorio del Municipio, distinguiendo determinaciones de ordenación estructural y detallada, y organizando la gestión de su ejecución. Ello supone el establecimiento de los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría de suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad en cada situación y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

El presente Plan General establece estas determinaciones, cumpliendo los objetivos señalados en el punto 3 del mencionado artículo, tal y como se describe en el presente resumen ejecutivo.

1.4. Contenido Documental del Plan General.

De acuerdo con lo establecido en el art. 75 de la LSOTEX, el Plan General municipal de Monesterio, que se redacta, está integrado por la siguiente documentación:

- Memoria informativa.
- Memoria justificativa.
- Planos de información.
- Normas urbanísticas y Fichas de Ámbitos de Desarrollo.
- Planos de Ordenación.
- Catálogo y Fichas de elementos catalogados.
- Estudio de sostenibilidad económica (Anexo I de la memoria justificativa).

MEMORIA INFORMATIVA.

Donde se sintetiza la información urbanística recabada desde el análisis y las consecuencias demográficas, sociológicas, naturales y ambientales, que sirven de base de las determinaciones establecidas por el propio Plan General.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

En la Memoria justificativa se define la funcionalidad del Plan General, así como los fines y objetivos del mismo. Asimismo se definen los criterios que se han seguido en cuanto a las



propuestas de ordenación estructural y detallada, justificando las determinaciones tomadas tanto en la documentación gráfica como en la escrita.

Se describe también el procedimiento seguido durante el proceso de redacción del plan así como las circunstancias de la participación pública.

Se justifican las determinaciones contenidas en el Plan con relación al mantenimiento y conservación del patrimonio.

Se incluye formalmente dentro de la Memoria Justificativa, aunque se presenta en un anexo, el Documento de Evaluación Ambiental.

Por último aparece reflejado en la Memoria Justificativa, la relación de Espacios Verdes, existentes y previstos por el Plan General, en orden a garantizar el estándar de calidad, aunque por la dimensión de la población no es preceptivo. También se hace una estimación de las necesidades de vivienda, tanto de protección pública como de renta libre.

PLANOS DE INFORMACIÓN.

Reflejan el estado actual del municipio de Monesterio, en cuanto a su morfología, edificación, vegetación y usos existentes.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

Recogen las determinaciones propuestas por el Plan, respecto a las distintas clases de Suelo. Se diferencian los planos de ordenación las determinaciones que afectan a la ordenación estructural y a la ordenación detallada.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Se ajustan a lo establecido en el artículo 75 de la LESOTEX. Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio. Contienen además las ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos en el municipio, definiendo así usos aprovechamientos e intensidades.

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

Forma parte del documento del Plan General Municipal como un documento independiente tal como establece el Art. 42 del REPLAEX. Y se conforma según los establecido en los artículos 85, 87, 88 y 89 del REPLAEX.

2. LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

2.1. Función del Plan General Municipal de Monesterio

Uno de los criterios que preside la redacción del Plan General en el caso de un municipio como Monesterio, es la definición de un modelo de poblamiento, interrelacionándolo con las componentes ambientales, arquitectónicas, infraestructurales, funcionales y, en particular, asegurando la pervivencia de los invariantes tradicionales de la arquitectura, la ocupación y usos del suelo.

En efecto el Plan General Municipal será la expresión técnica, conforme al formato legalmente previsto, de un "proyecto territorial" sustentado por el gobierno municipal. Esto significa que el Planeamiento Municipal no es un mero instrumento técnico sino la manifestación de la voluntad del municipio en cuanto a sus grandes opciones de futuro, plasmada en la elección de una determinada alternativa de ordenación de su territorio. Es por ello decisivo el conocimiento y participación de los agentes sociales.

En este sentido, y siendo, la integración en el medio natural un parámetro fundamental de la calidad de vida de las personas. Desde este punto de vista, el Plan debe buscar establecer la aptitud de cada espacio, en función de sus características, para integrar los distintos posibles usos del suelo y la distribución de éstos y del resto de consideraciones socioeconómicas, infraestructurales, etc., que influyen en la consecución de los objetivos buscados para la población. Así pues, en este contexto el futuro de Monesterio depende de sus propios recursos para su progreso, esta tarea se debe realizar utilizando criterios supramunicipales, es decir comarcales o a través de la mancomunidad administrativa en la que se integra: Mancomunidad de Tentudía.

Otra consideración asumida por el equipo redactor es que el paisaje y el medio natural deben convertirse en centro de atención del diseño de los planes de ordenación. No queda sino recordar que no se puede planificar la ciudad sin tener en cuenta el territorio y sin considerar las relaciones que deben existir entre ambos.

La formulación del Plan implica la adopción de una propuesta de ordenación del territorio que debe contemplar tres elementos fundamentales:

- El diseño de los elementos clave de la estructura urbana.
- Las previsiones de transformación de los tejidos existentes y de crecimiento que vincule un programa ejecutivo a unas capacidades de inversión reales.
- Las previsiones de salvaguarda ambiental.

Las causas que a priori llevan a plantear la redacción del Plan General Municipal de Monesterio, son las siguientes:

- Las previsiones de salvaguarda ambiental.
- La evolución económica y la necesidad de desarrollo, frente a los nuevos condicionantes derivados de la demandas de nuevas formas de ocupación.
- La Ley 15/2.001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) de 14 de diciembre de 2.001 y actualización los instrumentos de gestión municipal que se superponen al mandato legal de adaptación a la LSOTEX del planeamiento vigente.

Es por ello importante plantear un documento con capacidad suficiente, como para abordar los siguientes objetivos básicos:

- Completar la red de infraestructuras existentes.
- La necesidad de incentivar el crecimiento siguiendo parámetros medioambientales.
- Compatibilización de nuevos crecimientos periféricos con criterios de integración a la naturaleza y a la tradición constructiva de localidad.
- Posicionamiento claro de la Administración frente a actuaciones urbanizadoras irregulares. Con vistas a establecer las bases para una futura legalización o la apertura de expedientes de disciplina urbanística y el establecimiento de las oportunas sanciones.

Las relaciones entre desarrollo económico y planeamiento urbano no son simétricas; el crecimiento económico condiciona inexorablemente el crecimiento, que el plan debe canalizar. Pero, por sí solo el Plan General Municipal no puede potenciar el desarrollo de las actividades productivas.

El desarrollo y gestión de planeamiento por parte de este equipo redactor, ha supuesto un importante bagaje de experiencia de la que se han extraído una serie de enfoques que pretenden la adecuación del Plan a la realidad municipal y mejorar la eficacia de su aplicación:

- El Planeamiento como “proceso”: frente a concepciones clásicas de periodos anteriores, donde el Plan constituía un documento cerrado, se pretende que el nuevo Plan no sólo constituya un resultado final, sino un proceso, con todos los mecanismos de salvaguarda y garantía que impone la Ley del Suelo autonómica, pero dotado de la flexibilidad suficiente que le permita adaptarse a las necesidades reales del municipio.
- Flexibilidad: El Plan debe permitir que el crecimiento urbano responda adecuadamente a una demanda cambiante y a sus necesidades de evolución favoreciendo que se aprovechen las necesidades para la generación de empleo y desarrollo económico.

- Instrumento de gestión: El plan debe anticiparse para resolver los problemas del municipio, pero también para aportar soluciones a los problemas de gestión, servicios, infraestructuras, formas de financiación de las transformaciones urbanas, de forma que puedan programarse y establecerse prioridades.
- Estrategias para el desarrollo: La actuación sobre el territorio, comarca. Es decir el medio natural en el que se inserta el municipio de Monesterio. Que potencie las posibilidades de desarrollo y su proyección en el territorio, respondiendo al modelo de crecimiento definido por el propio Plan.
- Ordenación del espacio municipal: el Plan debe posibilitar la coordinación del núcleo urbano con todo el territorio municipal, incluso abarcando ámbitos comarcales, entendiendo que las infraestructuras de transporte, el abastecimiento y saneamiento, respondan a los intereses generales y se armonicen con la preservación del medio ambiente y de los niveles de calidad del medio físico en unos estándares acordes con las normativas más exigentes.
- Abordar la ordenación del casco urbano de Monesterio; La legislación del suelo y la práctica de planeamiento ha tendido a dirigir los Planes Generales hacia la regulación y encauzamiento del crecimiento. Además un elemento de necesaria dedicación es la rehabilitación preferente de zonas degradadas para evitar que se propague su patología al tejido urbano próximo, y que permita que su rehabilitación forzada anime a la rehabilitación natural de los ámbitos colindantes, puede ser interesante estudiar la inclusión de determinados inmuebles en programas de recuperación y rehabilitación.
- Valoración y fortalecimiento de la capacidad gestora del Ayuntamiento: La buena sintonía entre las propuestas del Plan y la capacidad de gestión del municipio en conjunción con el equipo de la O.G.U. de la Mancomunidad constituye el aspecto decisivo de la viabilidad del Plan como instrumento para la construcción del proyecto territorial enmarcado en un ámbito supramunicipal.
- El Plan como instrumento de concertación público/privada: El Plan se concibe desde la doble vertiente de constituir la expresión de una voluntad política y al mismo tiempo de un "pacto" o compromiso recíproco entre administradores y administrados, pero siempre como un instrumento que no se agota en sí mismo, sino que se inserta en unos ejes de estrategia urbana y territorial más amplios. Un aspecto clave, por tanto, es la necesidad de promover la concertación entre las diversas instancias públicas y privadas que intervienen en el desarrollo urbano y económico.

El Plan General Municipal deberá posibilitar que el municipio de Monesterio desarrolle todas sus potencialidades de futuro. Debe no sólo incidir sobre los problemas del casco

urbano, sino contemplar también la relación con el territorio comarcal en que se asienta y con su ámbito de influencia, estableciendo los mecanismos que permitan aprovechar al máximo las oportunidades de desarrollo que se presenten en función de las diversas alternativas de la evolución económica, fijando el tipo de especialidad más apropiado.

La redacción del P.G.M. debe servir para que el municipio se encuentre en las mejores condiciones posibles de ofertar las posibilidades adecuadas de cara a aprovechar las oportunidades de desarrollo y de creación de riqueza, puestos de trabajo y aumento del patrimonio.

Asimismo, en orden a justificar lo regulado en el art. 70 de la LESOTEX, este Plan General Municipal de Monesterio, establece:

- La Ordenación Estructural del territorio, previendo la expansión urbana a medio plazo para uso residencial e industrial.
- Se fijan las directrices del modelo de desarrollo, mediante criterios de zonificación y estricta regulación de la normativa edificatoria.
- Se clasifica el suelo del término municipal de Monesterio, en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable. Estableciéndose diferentes categorías para cada una de éstas clases.
- En la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, se establece la ordenación detallada las dos Unidades de Actuación propuestas con la delimitación de las reservas de espacio para dotaciones y zonas verdes de acuerdo con los estándares de calidad y cohesión urbana previstas en la LESOTEX.
- Se establece en el Plano Sistema Generales y Usos Globales, Sistemas Locales y Usos Pormenorizados, una regulación exhaustiva de los usos globales, compatibles y prohibidos para todas las clases y categorías de Suelo, previstos en este Plan General Municipal.
- Se determina la red básica de terrenos y construcciones con destino dotacional, en la documentación gráfica relativa a Sistemas Generales y Locales.
- Como se ha comentado anteriormente se ordena la totalidad del Suelo No Urbanizable, estableciendo los criterios de protección para cada clase.
- Dentro de los estándares establecidos para la categoría de Suelo Urbano no Consolidado se establecen las oportunas reservas de acuerdo con la legislación vigente para el establecimiento de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

- La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para el suelo urbano consolidado, complementaria y conforme con la ordenación estructural, determinado los usos pormenorizados y ordenanzas edificatorias, así como los ámbitos de suelo urbano sujetos a operaciones de reforma.
- Se establece las correspondientes Áreas de Reparto en suelo urbanizable y en Suelo Urbano no Consolidado, y que cada una estará formada por un solo ámbito de suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado, sin identificarse dentro de estas Áreas ningún sistema general adscrito ni incluido. Finalmente se determina y calcula el aprovechamiento medio de cada una de las áreas de reparto.
- Se determinan dentro de la Normativa Urbanística los coeficientes correctores de uso y tipología al efecto de lo dispuesto en el art. 35 de la LESOTEX.
- Se establecen dentro de la Memoria Justificativa, las reservas de espacios libres existentes y previstas por este Plan General Municipal.

2.2. Sistemas de Articulación Territorial.

1. RED VIARIA.

La principal vía de comunicación que atraviesa el término municipal de Monesterio es la A-66 (Autovía Vía de la Plata). Esta vía comunica de norte a sur todo el territorio español, desde Gijón a Sevilla.

Otra vía importante es la N-630, que en la mayor parte de los tramos que discurren por el término de Monesterio, tiene un trazado paralelo a la A-66. Esta carretera conecta Monesterio con municipios limítrofes como Fuente de Cantos y Santa Olalla del Cala (Huelva), y a su vez enlaza con otras carreteras de carácter más secundario que comunican Monesterio con todos los municipios de alrededor.

Otra vía de comunicación importante es la EX103, cruza el término de noreste a oeste y Monesterio con: por la parte occidental Calera de León y Cabeza de Vaca y por la parte oriental con Pallares.

Dentro del término, por la zona sur, entre la Sierra de Juan Moreno y la Sierra de San Roque discurre otra vía, la EX-318, enlaza con la EX-103 y la N-630.

En este Plan General se priorizan estos aspectos territoriales, potenciando la clara dependencia funcional del casco urbano de Monesterio de sus ejes de comunicación. El viario

existente, muestra una red que favorece una ordenación de los flujos de tráfico, construyendo un sistema morfológicamente ordenado y funcionalmente capaz de incrementar notablemente la movilidad urbana, facilitando así la implantación de futuras actuaciones urbanizadoras tanto de carácter residencial como fundamentalmente productivas.

Las nuevas propuesta de ampliación parten obviamente de la red existente para ampliarla considerablemente, mejorarla y complementarla, introduciendo un importante número de innovaciones y donde el viario secundario cobra, desde la perspectiva urbana que se propone para la red.

La jerarquización viaria planteada por el Plan General es fruto de la aplicación de un conjunto de criterios de valoración a los distintos tramos de la red, tales como:

- Su condición funcional: Es decir, teniendo en cuenta que la red viaria desempeña dos funciones básicas: como canal de transporte y como soporte de actividades. Al mismo tiempo la red viaria comunica partes del territorio, que dependiendo de su proximidad determinan el ámbito de influencia de las vías: interurbano, urbano, o zonal.
- Características de diseño: Otros elementos de diferenciación cualitativa de la red viaria son los parámetros utilizados en su diseño, tales como velocidad de circulación, distancias y tipo de nudos, etc. que a su vez establecen la composición y características del tráfico que circula por ellos.
- Composición del tráfico y actividades asociadas: Los usos desarrollados en los márgenes del viario, también le confieren una impronta determinada, que lleva aparejada una específica forma de utilización.

Sobre estos parámetros básicos se propone una jerarquización vial que posibilite la protección de la actividad económica y de las zonas residenciales, minimizando las posibles interferencias, y adecuándose a los nuevos requerimientos y consiga hacer más accesibles las ofertas al conjunto de la población, procurando una distribución más equitativa, social y territorial de los costos y beneficios.

Algunos de los trazados de los elementos a los que hemos hecho referencia cuentan con un firme en no muy buen estado, con lo cual las propuestas del Plan sobre estos canales de comunicación van orientadas a mejorar y completar el trazado de los mismos.

El nuevo Plan apuesta de forma decidida por dotar de cohesión interna al territorio municipal, garantizando la adecuada conectividad entre los elementos de comunicación de carácter territorial y los del nivel urbano, con la finalidad de aprovechar las sinergias inducidas por estos corredores infraestructurales de comunicación.

Para la configuración de estos elementos el Plan propone el empleo de argumentos de diseño urbano que contemple el adcentamiento y cualificación ambiental de las principales vías de comunicación.

2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Las piezas que integran el Sistema General de Espacios Libres aportan las áreas necesarias para el esparcimiento de la población y sirven de argumento de relación de la misma con el elemento natural y el medio físico. Su vinculación funcional con el sistema viario da como resultado una red de espacios públicos que representa el ámbito de permanencia del municipio.

Para el diseño del sistema de espacios libres en el nuevo P.G.M. de Monesterio se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

- Que sean un elemento regulador del medio ambiente urbano.
- Crear nuevos espacios y mejorar los existentes, como escenarios para las relaciones sociales.
- Constituirse en soporte físico fundamental de respuesta a las crecientes demandas de ocio.
- Establecer una red jerarquizada de recorridos verdes que suponga un sistema continuo.
- Integrar un sistema de espacios verdes a escala municipal que penetre en todos los niveles del conjunto urbano.

Complementaran a este sistema estructurante general, los espacios verdes existentes, que se articulan además, con las vías de comunicación, que actúan como soporte de la accesibilidad a los espacios calificados. De esta forma, al tiempo que se busca establecer una red jerarquizada de espacios verdes, de crear nuevos espacios y de mejorar los existentes, se desarrolla la relación entre el casco urbano y el medio natural.

También es importante los espacios colectivos tradicionales de relación: plazas, calles, paseos etc. que subrayan la importancia de la localización de los distintos espacios libres, y de distinguir las distintas funciones que cumplen así como de atender a la complementariedad espacio libre privado, colectivo privado y público y a la gradación y equilibrio entre los distintos tamaños y escalas.

En términos de la dotación local, las propuestas del Plan responden diferencialmente a los diversos déficits de las distintas zonas del núcleo.

Sobre la base de estos principios, los postulados básicos sobre los que se sustenta la ordenación son:

- Diversidad de escalas y usos. El sistema de espacios libres está integrado por piezas de escala y funcionalidad diversa. En aquellas áreas que por sus dimensiones y escala sea factible, se propone la implantación de actividades complementarias de carácter dotacional, que incentiven otros usos lúdicos o estanciales.
- Integración paisajística y escenográfica en el contexto urbano de Monesterio.
- Integración de la estructura viaria propuesta y el sistema de comunicaciones existente.
- Puesta en valor de elementos naturales, que deban ser preservados y asumidos por los nuevos diseños e incorporados al sistema de espacios libres del municipio.
- El nuevo Plan General se estructura en dos escalas o niveles espaciales:
 - 1. LOS PARQUES URBANOS.
 - Los parques urbanos junto con los jardines son espacios que interviene decisivamente al esparcimiento y relación de la población, estructurando, al tiempo, junto con la red viaria básica, la configuración del sistema de espacios públicos.
 - Son piezas multifuncionales, polivalentes, versátiles e híbridas. Cada Parque habrá de conformar un centro de atracción donde, además de las funciones básicas de relación y reposo de la población, puedan desarrollarse otras actividades dotacionales complementarias (Deportivas, Culturales, en general contenedor de actividades ligadas al ocio al aire libre, etc.) que inciten a un uso sostenible del mismo.
 - 2. SISTEMA LOCAL ESTRUCTURANTE DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.
 - El procedimiento para el desarrollo y transformación del suelo urbanizable se encuentra perfectamente reglado en la legislación urbanística. En el marco legislativo actual la dialéctica planeamiento estructurante (Plan General) y Planeamiento instrumental (Planes Parciales de Ordenación) suele ser la estrategia común de ordenación de las piezas de crecimiento de ciudad.
 - Por ello, el nivel de concreción de la ordenación de estos suelos ha de ajustarse a este procedimiento de incorporación al municipio, y por consiguiente ha de ser el adecuado en consonancia con el régimen de prioridades establecido.
 - Estas cuestiones pueden venir materializadas bien por determinaciones gráficas de carácter vinculante, recordemos que el Plan aporta la Ordenación Detallada de uno

de los sectores de Suelo Urbanizable, o bien por el establecimiento de objetivos y criterios de ordenación donde queden reflejadas consideraciones de trama urbana, que en cualquier caso habrán concretarse en los respectivos Planes Parciales.

- En este sentido, el presente documento incorpora, la ordenación detallada del sector urbanizable que se ha considerado necesario para agilizar su incorporación al proceso urbanizador, asimismo también se propone de manera vinculante, la ubicación de determinadas piezas de la red de viarios dotaciones y espacios libres que, si bien, no alcanzan una escala significativa para su consideración como red primaria, no obstante asumen una función básica.
- Se identifican como espacios libres integrantes del sistema local y constituyen un conjunto de elementos tamaño más doméstico, tomando como referencia la escala urbana de Monesterio. Su posición devendrá en obligatoria por ser una determinación vinculante para el desarrollo de los distintos suelos previstos por el Plan General.
- En la escala local, los jardines y las áreas de juego, son el último grado dimensional de los espacios libres de Monesterio. Tienen un carácter local e incluyen tanto los espacios de plaza en su concepción más tradicional como jardines, debiendo estar acondicionados para la estancia y el recreo. Es, por tanto, objetivo del Plan General potenciar y completar la trama de espacios libres públicos locales, dotando al conjunto municipal de una estructura capaz de articular la actividad urbana a escala doméstica como garantía de la calidad de la imagen urbana, que en definitiva es un elemento la mejora de la calidad de vida.

3. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

Los equipamientos urbanos constituyen un sistema que tiene una gran incidencia en la funcionalidad urbana y territorial. Entre ellos, los equipamientos colectivos de carácter educativo, deportivo y los servicios, son decisivos en los procesos de estructuración urbana.

Pero, además, la reflexión sobre los equipamientos urbanos supone uno de los puntos capitales del proyecto que presenta este Plan General.

La distribución territorial del sistema dotacional que el Plan propone para Monesterio, intentan producir entornos urbanos que consigan establecer el bienestar a todos los niveles de la población.

Los objetivos a cumplimentar estarán basados en los siguientes principios básicos:

- Distribución homogénea de las dotaciones por el tejido urbano.
- Vinculación coherente del sistema viario y el dotacional, facilitando la movilidad y accesibilidad.
- Fomento de la compatibilidad dotacional y los espacios verdes.
- Adecuar la oferta dotacional a las nuevas demandas residenciales.
- Adecuación de la escala del equipamiento de acuerdo con las necesidades a satisfacer de la población de las diferentes unidades urbanas.

El sistema General de Equipamientos identificados por el presente Plan figura en el correspondiente los planos de ordenación, así como en la fichas de unidades de actuación y sectores del suelo urbanizable.

3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

3.1. La Ordenación del Suelo Urbano.

Dentro del suelo urbano el Plan General establece las siguientes categorías:

Suelo Urbano Consolidado.

Corresponden a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo del planeamiento o de gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente.

Suelo Urbano No Consolidado.

Incluyen suelos susceptibles de contener edificación, pero en los que la concesión de la licencia deberá estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o Gestión en relación a culminar algún proceso de equidistribución o reparcelación.

El presente Plan General delimita los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado en los Planos de Ordenación Estructural, mediante el señalamiento del perímetro indicativo de tres ámbitos sujetos a unidades de actuación urbanizadora.

La justificación de su inclusión, en cada caso aparece detallada en la correspondiente Ficha de Planeamiento, individualizada para cada UA.



Suelo urbano no consolidado			
		Superficie (m ²)	Número máximo viviendas
Residencial	UA1 - R	9.838	50
	UA2 - R	14.110	70
	UA3 - R	*Ámbito en suspenso por acuerdo de CUOTEX 27/06/2023. Es de aplicación en ese ámbito lo contenido en las NNSS aprobadas definitivamente el 29/05/1996 (DOE 01/08/1996)	
	UA4 - R	20.196	25
	UA5 - R	11.206	27
Total urbano no consolidado		55.350	172

Al Suelo Urbano de Monesterio, se le asigna alguno de los Usos Globales contemplados en este Planeamiento, (que forman parte de la ordenación estructural) son los siguientes:

1. Uso Residencial (R).

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2. Uso Terciario (T).

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros y otras, etc.

3. Uso Industrial (I).

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

4. Uso Dotacional (D).

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento del municipio y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.



3.2. La Ordenación del Suelo Urbanizable.

Constituye el Suelo Urbanizable los terrenos que, encontrándose en situación básica de suelo rústico, el Plan General adscribe, mediante su delimitación y oportuna clasificación, para poder ser objeto de actuación de transformación urbanizadora y edificatoria, en las condiciones y términos prescritos por la ley y determinados por este Plan.

Los terrenos de suelo urbanizable son delimitados en los planos en sectores, o sistemas generales pertenecientes a áreas de reparto del suelo urbanizable, y adscritos a aquellos para su oportuna gestión.

El presente Plan General contiene las determinaciones de ordenación estructural y las detalladas precisas y suficientes para garantizar la adecuada inserción de los sectores en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con razonabilidad y suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia del Plan General, que a estos efectos se considera de quince años, mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales de Ordenación.

Suelo urbanizable			
		Superficie (m²)	Número máximo viviendas
Residencial	Sector 1 – R	20.677	103
	Sector 2 – R	35.341	176
	Sector 3 – R	11.222	56
	Sector 4 – R	10.399	52
	Sector 5 – R	22.492	112
Terciario	Sector 6 – T	42.044	-
Industrial	Sector 7 - I	46058	-
	Sector 8 – I	*Ámbito en suspenso por acuerdo de CUOTEX 27/06/2023. Es de aplicación en este ámbito lo contenido en las NNSS aprobadas definitivamente el 29/05/1996 (DOE 01/08/1996)	
Total Suelo Urbanizable		188.233	499

3.3. La Ordenación del Suelo No Urbanizable.

Constituyen el Suelo no Urbanizable:

- a) Los sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre; la Directiva 92/43/CEE, o Directiva Hábitats, respecto de la propuesta de Lugares de Interés Comunitario; la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, y sus posteriores modificaciones, en especial la Directiva 49/97/CEE, de la Comisión, de 29 de julio, conforme a la que se designan las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Red Natura 2000; la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura; la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, de aprobación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico; el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del mismo; la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, así como la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- b) Los que el Plan General considera necesario preservar por su valor natural, paisajístico, cultural o de entorno; por su valor estructural, por razón de la potencialidad de su aprovechamiento hidrológico, agrícola, ganadero, o forestal; o por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras y equipamientos, así como aquellos otros que se consideran inadecuados para el desarrollo urbano de acuerdo con el modelo establecido por el Plan General.

Los terrenos que constituyen el Suelo no Urbanizable aparecen grafiados en el plano de Clasificación del Suelo.

El Plan General Municipal clasifica como Suelo No Urbanizable, aquellas áreas del territorio municipal de Monesterio que deban ser preservadas del desarrollo urbanístico, integrados por:

Aquellos terrenos que tengan la condición de bienes de dominio público natural o estén sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.

Aquellos terrenos cuyos valores ambiental, natural, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser protegidos del proceso urbanizador, potenciados y conservados.

Aquellos otros que este Plan General Municipal considere procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere el apartado anterior, por tener valor agrícola, forestal, ganadero o por contar con riquezas naturales.

Los terrenos que resulten objetiva y razonadamente inadecuados para ser urbanizados, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por este Plan General Municipal.

El Plan General Municipal distingue dentro del Suelo No Urbanizable distingue dos categorías:

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP), en el que se incluyen los terrenos en los que se hacen presentes valores naturales o culturales, en la variedad específica de protección ambiental, natural, paisajística, cultural, arqueológica o de entorno.

Estableciéndose cinco categorías de Suelo No Urbanizable Protegido:

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE PROTECCIÓN NATURAL.

Se engloban dentro de esta categoría y nivel de protección aquellos terrenos que la Ley 8/98 de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura, describe en sus arts. 15 y siguientes como Espacios Naturales Protegidos, estén o no declarados como tales en el momento de aprobación de este Plan General Municipal.

Una vez consultado el documento "Red Natura 2000" de la Consejería de Desarrollo Rural del Gobierno de Extremadura, en el municipio de Monesterio no existe ningún tipo de espacio protegido, es decir, ningún espacio L.I.C. o Z.E.P.A. Tampoco existen humedales, ni lugares naturales para su consideración como espacio protegido en el municipio. Si que aparecen dentro de la Red Natura, distintos hábitats a los que este planeamiento aplica los máximos criterios de protección en función de sus valores medioambientales y de acuerdo con lo especificado en la Memoria Informativa, integrante en este Plan General, son los siguientes:

Retamares y matorrales de genisteas.

Zonas subastépicas e gramíneas anuales.

Dehesas de *Quercus suber* y/o *Quercus ilex*.

Galerías ribereñas termomediterráneas.

Las áreas objeto de este tipo de protección en el término municipal de Monesterio son las Sierras de Tentudía y de Aguafría, pendientes de su declaración como Espacios de Reserva Natural a través de un Plan de Ordenación de Recursos Naturales en tramitación, desde hace años.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

Se clasifican bajo este epígrafe suelos que exigen ser preservados de edificaciones y usos no relacionados directamente con la explotación ganadera de los mismos por su valor como pastos naturales o por la alta productividad y la fertilidad del terreno y la existencia de infraestructuras de riego.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Se clasifican bajo este epígrafe los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su legislación reguladora sectorial.

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE PROTECCIÓN CULTURAL.

Se clasifican bajo este epígrafe el entorno, suelo y subsuelo de aquellas zonas donde se ha documentado la existencia de restos arqueológicos. Para lo cual se establece un perímetro de protección y limitación de actividades, constituido por un círculo de 200 m de radio en torno al yacimiento y en el entorno de caminos históricos 100 metros a ambos lados de los bordes. Su régimen jurídico lo establece la Ley 2/1999 de patrimonio histórico y cultural de Extremadura.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS.

Se incluyen bajo esta categoría de protección, aquellos terrenos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y equipamientos públicos y, como mínimo, los que conforme a la legislación sectorial reguladora de unas y otros queden sujetos a normas de policía dirigidas a asegurar su integridad y funcionalidad.

4. POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES DEL P.G.M.

4.1. Propuesta de desarrollo urbanístico.

El PGM de Monesterio propone un modelo de desarrollo urbanístico que no rompe con las estructuras tradicionales, considerando la forma más sostenible de explotación del territorio, presentado estrategias completas y formas de gestión de acuerdo con las capacidades

del municipio. El modelo urbanístico propuesto favorece la cohesión social y el desarrollo sostenible y compatibiliza la previsión de recuperación y protección del municipio en el horizonte del PGM, con el mantenimiento de la estructura tradicional y con la puesta en valor de los recursos locales.

El PGM de Monesterio incorpora objetivos y criterios de sostenibilidad ambiental, social y económica tanto desde su concepción como desde las primeras fases de redacción y elaboración. Así formula objetivos y criterios de ordenación respecto de la sostenibilidad territorial, del tratamiento del medio rural, de los recursos y del patrimonio natural, y respecto de las actividades económicas en el territorio.

4.2. Características ambientales afectadas.

Sobre el medio físico del Término Municipal, no se prevé ninguna afectación realmente significativa como consecuencia directa del desarrollo y aplicación del modelo territorial que se propone a través del presente Plan General Municipal de Monesterio.

De igual manera, sobre el medio biótico, tampoco se prevé ninguna afectación significativa de la flora y fauna del municipio por el desarrollo territorial propuesto en el presente planeamiento.

Igualmente, esta propuesta de ordenación territorial y urbana, no prevé ninguna afectación sobre el medio abiótico que pueda ser destacable.

Los impactos que cabe mencionar serán los derivados de las previsiones de ampliación del Suelo Urbano de Monesterio en los alrededores del casco urbano actual. Estas ampliaciones, suficientemente justificadas en todos los documentos que componen el PGM, son respuesta a necesidades del municipio y que en todo caso se desarrollarán de acuerdo a la Normativa de obligado cumplimiento ya sea de carácter urbanística, ambiental, sectorial, etc.

No obstante, cabe mencionar que algunos factores ambientales de las zonas definidas se verán alterados, afectación que en mayor medida será simplemente temporal, como consecuencia de la acción de los proyectos planteados en el Plan General Municipal.

Dada la complejidad de la determinación de impactos se resumirá en apartados posteriores la valoración de los mismos a los factores medioambientales más destacados, siendo el momento de su desarrollo cuando se especificarán todos los impactos pormenorizados derivados de cada una de las actuaciones.

Como ya se ha indicado, el contenido del PGM, incidirá principalmente en el control del crecimiento periférico del núcleo urbano actual así como en la ordenación de los vacíos in-

teriores del tejido urbano. En ambos casos se trata áreas sin valor ecológico, parcialmente invadidas por actuaciones no autorizadas, y en todo caso sometidas a gran presión antrópica. Concretamente el Suelo denominado como Urbanizable se ha dispuesto en inmediato contacto con el Suelo Urbano, tratándose de zonas caracterizadas por la no utilización agrícola, por la no presencia de vegetación significativa y en general utilizado para el pastoreo ocasional de ganado o pudiendo no presentar usos significativo o destacables.

El resto del suelo del territorio, designado como No Urbanizable no se ha considerado por el PGM para el desarrollo urbanístico, por lo que no se verá afectado prácticamente por la aplicación del mismo.

El suelo que se clasificará como Suelo Urbanizable a instancia del nuevo PGM son siete sectores, no dotados ninguno de ellos de ordenación detallada.

El Suelo Urbanizable se contempla como una expansión lógica y necesaria del Suelo Urbano actual, destinándose al uso residencial.

Los sectores propuestos son los resultantes de la aplicación de criterios consensuados entre el equipo redactor y el Excmo. Ayuntamiento de Monesterio a través de su Alcalde, miembros de la Corporación y Técnicos Municipales.

Se trata, como ya se ha comentado, de siete sectores de Suelo Urbanizable; así como de cuatro áreas de Suelo Urbano No Consolidado denominados Unidades de Actuación, los cuales se sitúan en el entorno inmediato del casco urbano consolidado, y en contacto directo con el mismo.

Se incide en que estas zonas se asientan sobre sin apenas vegetación dado su uso, no disponiéndose sobre los mismos hábitats de importancia, y por tanto se consideran como terrenos de nulo valor ecológico.

4.3. Problemas ambientales relevantes sobre el término municipal.

Entre los principales problemas que puedan afectar al Término Municipal de Monesterio podrían destacarse como los más relevantes los que se detallan a continuación:

- La ocupación del suelo en áreas protegidas o de elevada sensibilidad ambiental, generará un impacto prácticamente irreversible, ya que las propiedades del suelo que quedan destruidas por las construcciones o compactaciones, no se recuperan nunca.
- Los efectos sobre la población van a repercutir sobre todo a nivel económico debido a que la realización del plan supondría cierto beneficio económico para la zona debido a la

creación de puestos de trabajo asociados al desarrollo urbanístico, que aunque pequeño, es adecuado para la tasa de población actual.

4.4. Identificación y valoración de los posible efectos ambientales.

Las características particulares de un Plan General, como instrumento de planificación y ordenamiento requiere de la aplicación de la metodología de evaluación de impacto que se propone en la evaluación ambiental estratégica.

Se entiende como tal al proceso sistemático que permite evaluar las consecuencias que sobre el medio ambiente tienen las actividades determinadas por una política, plan o programa, de modo que éstas sean tenidas en cuenta debidamente en las frases más tempranas del proceso de toma de decisiones.

Las principales actuaciones propuestas en la redacción del PGM de Monesterio y que pueden ser fuente de impactos se considera que son los siguientes:

- Desarrollos residenciales en: Unidades de actuación UA-1, UA-2, UA-3 (*Ámbito en suspenso por acuerdo de COUTEX 27/06/2023. Es de aplicación las NNSS aprobadas definitivamente el 29/05/1996 (DOE 01/08/1996)), UA-4 y UA5; Sectores Urbanizables, Sector-2R, Sector 3-R, Sector 4-R, Sector 5-R.
- Desarrollos terciarios en: Sector Urbanizable Sector 6-T.
- Desarrollo industrial en: Sectores Urbanizables, Sector 7-I y Sector 8-I (*Ámbito en suspenso por acuerdo de COUTEX 27/06/2023. Es de aplicación lo dispuesto en las NNSS aprobadas definitivamente el 29/05/1996 (DOE 01/08/1996)),
- Mejora y creación de nuevos viales.

Como consecuencia de la ejecución de las medidas y actuaciones previstas en el Plan general municipal se van a producir una serie de afecciones sobre alguna de estas áreas:

- El patrimonio cultural.
- El patrimonio natural.
- Los usos del suelo.
- El desarrollo físico del municipio.
- Gestión ambiental municipal (control de la contaminación, ahorro de recursos, etc.)

— Infraestructuras del municipio.

a) Patrimonio Cultural.

Los nuevos ámbitos de desarrollo propuestos en el PGM de Monesterio, en concreto los residenciales, se localizan en áreas donde no existen elementos del patrimonio arquitectónico y arqueológico.

Atendiendo al número de edificaciones propuesto, se prevén unas obras de limitado alcance y magnitud, que no supondrán una afección significativa sobre el patrimonio cultural.

Hay que destacar, además, que los riesgos para elementos del patrimonio cultural se concentrarán en la fase de obras, ya que no prevén efectos sobre los elementos de patrimonio cultural en fase de explotación.

b) Patrimonio Natural.

b.1. Flora y Fauna.-

En lo referente a la vegetación, los nuevos desarrollos propuestos no afectan a vegetación boscosa de interés. La ejecución de las nuevas actuaciones propuestas puede suponer la eliminación o afección de pastizales, zonas de cultivos, matorrales o dehesa. Asimismo, en fase de obras pueden producirse afecciones sobre la vegetación de vegetación colindante a la zona de desarrollo de trabajos de construcción. No obstante el alcance limitado de las propuestas edificatorias hace prever que las obras no alcanzarán una magnitud suficiente para producir impactos significativos sobre la vegetación de zonas próximas. Sin embargo, serán de aplicación una serie de medidas preventivas de carácter genérico en fase de obras, a fin de evitar afecciones innecesarias.

En cuanto a la fauna, el impacto potencial se concentra en la fase de obras, considerando que la presencia de maquinaria puede producir molestias o afecciones directas sobre algún ejemplar. En este caso debe destacar que las especies de fauna con presencia posible en los ámbitos de actuación tienen una movilidad elevada que les permite el desplazamiento a otras áreas alejadas de las zonas de obras.

Por todo ello, se considera un impacto negativo, directo, temporal, con efecto a corto plazo, simple, reversible y recuperable.

c) Recursos paisajísticos.

De entre todas las actuaciones previstas en el PGM de Monesterio, se prevé que el impacto paisajístico más significativo será el que derive de la ejecución del desarrollo de las Unidades de Actuación y Suelos Urbanizables previstos.

Algunos de los ámbitos propuestos para albergar esos futuros usos son zonas actualmente urbanizadas donde hay presencia de edificaciones preexistentes. La localización de los ámbitos propuestos en el perímetro del núcleo urbano aumenta la capacidad de absorción visual de estos terrenos, de manera que el impacto visual queda atenuado.

En el caso de las actuaciones de uso residencial, la tipologías de viviendas propuestas se considera que se adecuan de forma correcta a la tipología característica del municipio, por lo que no se prevén problemas significativos para la adaptación de las nuevas edificaciones a la trama urbana preexistente en Monesterio.

Asimismo, se prevé un impacto visual en fase de obras debido a la presencia de maquinaria e instalaciones de obras, cuyas características no se encuentran en consonancia con el paisaje que conforma este término municipal. No obstante, hay que precisar que se considera que estas obras no alcanzarán una magnitud significativa, ya que no requerirán la presencia de numerosa maquinaria ni instalaciones de obra.

En este contexto, el impacto paisajístico, en fase de obras se ha considerado un impacto negativo, directo, temporal, a corto plazo, simple, irreversible y recuperable.

En fase de explotación, el impacto será negativo, directo, permanente, simple, irreversible e irrecuperable.

d) Recursos renovables y no renovables.

En lo referente a las aguas superficiales, ningún desarrollo prevé la ocupación del Dominio Público Hidráulico, se considera que las actuaciones de urbanización y edificación pueden conllevar una afección sobre la calidad de las aguas de las redes hídricas que discurren por el término municipal de Monesterio.

Atendiendo al limitado alcance de las obras previstas, se considera que, de producirse una afección sobre los cauces superficiales será de carácter puntual y poco significativo, por ello deberán adoptarse medidas preventivas correspondientes para evitar su ocurrencia.

En cuanto los usos del suelo, claramente las acciones realizadas en el PGM conllevarán un cambio de uso de suelo, no suponiendo la eliminación de ningún uso estratégico o de interés.

La ocupación del suelo natural por viales, edificaciones y equipamientos supone una alteración irreversible de los procesos edafológicos por desaparición y compactación del suelo. Se propone que el suelo retirado por las obras conserve adecuadamente su posterior utilización en zonas verdes planificadas.

e) Gestión de Residuos.

Se prevé un incremento de la contaminación tanto en fase de obras como en fase de explotación.

En la fase de obras la contaminación procederá del funcionamiento de la maquinaria (aceites, alquitranes..), así como residuos procedentes de las actuaciones de urbanización y edificación, que deberán tratarse adecuadamente. En todo caso, no se prevé que el incremento de la contaminación en fase de obras alcance una magnitud significativa.

En cuanto a la construcción de nuevas viviendas, conllevará un aumento de la población del municipio, por lo que es previsible un incremento de la producción de residuos (esencialmente sólidos urbanos y aguas residuales) en Monesterio, si bien se considera un aumento asumible, dado que el crecimiento propuesto es contenido y no adquirirá una magnitud significativa.

Por ello, el incremento de contaminación se ha considerado un impacto negativo, directo, permanente, con efecto a corto plazo, acumulativo, reversible y recuperable

En lo referente a la alteración en la calidad del agua de las aguas superficiales. La alteración en la calidad de las aguas superficiales podrá producirse durante la ejecución de las obras de urbanización, debido a la posible incorporación de partículas en suspensión y otras sustancias. Este tipo de alteraciones, siempre que los trabajos se realicen adecuadamente, no debe suponer alteraciones de la calidad, ya que básicamente ocasionará aporte de sólidos procedentes de movimientos de tierras. En cualquier caso, en la redacción de los correspondientes proyectos de obra deberán plantearse medidas preventivas.

f) Medio urbano.

f.1. Calidad ambiental.

El principal efecto del presente PGM es el cambio de uso del territorio, que pasará de un suelo predominantemente agrícola a un suelo residencial e industrial. El desarrollo del PGM conllevará un incremento muy significativo del valor económico del suelo ya que los anteriores terrenos, sin apenas valor, pasan a usos residenciales y productivos de mayor demanda.

f.2. Hábitat humano.

La calidad del medio se verá influida negativamente por el incremento de los niveles de ruido. En fase de construcción se producirá un aumento del ruido ambiental durante

los procesos de movimientos de tierras, construcción de infraestructuras, viviendas y naves, funcionamiento de maquinaria de obra, etc. El incremento de niveles sonoros se producirá fundamentalmente durante los periodos diurnos, coincidente con las jornadas habituales de trabajo y prolongándose en el tiempo hasta la finalización de las obras. Este efecto, dada la reducida continuidad en el tiempo y lo localizado que es, puede considerarse de escasa entidad, aunque si podrá afectar negativamente a las áreas ya urbanizadas próximas a los nuevos desarrollos.

Durante la fase de funcionamiento, las principales fuentes de ruido serán el funcionamiento de la maquinaria industrial y el derivado del tráfico rodado (especialmente el referente a vehículos pesados). Dada la ubicación de los nuevos sectores destinados a uso industrial, desligados del resto de usos, el incremento de ruido debido a estos desarrollos puede considerarse admisible.

El crecimiento establecido en el PGM de Monesterio, aun presentando un carácter sostenible, supondrá la generación de ciertos tipos de contaminantes atmosféricos. Tales emisiones vendrán asociadas a las obras de construcción implicadas, aumento de tráfico, emisiones de calefacciones y gases de refrigeración, actividades industriales, etc.

Durante la fase de construcción, tanto en los nuevos desarrollos industriales como residenciales, dotaciones y terciarios, se producirán emisiones de polvo a la atmósfera debidas a los movimientos de tierras, excavaciones, posibles demoliciones, disposición de estructuras y circulación de maquinaria. En general no provocarán riesgos significativos dada la reducida duración, sin embargo si de adoptarán medidas preventivas y correctoras.

En la fase de funcionamiento se producirán emisiones de contaminantes atmosféricos generados en el proceso productivo industrial y por la propia ocupación de las nuevas viviendas construidas.

El PGM de Monesterio generará un impacto positivo sobre las actividades económicas del municipio, las nuevas zonas industriales ampliará los tejidos industriales limítrofes, con el consiguiente efectos sinérgico. Asimismo el impacto sobre el sector terciario será positivo, puesto que el aumento de actividad en las nuevas zonas propuestas redundará en las actividades comerciales, hosteleras, bancarias y resto de servicios.

Por otro lado la creación de empleo también es un efecto positivo y se caracteriza por su temporalidad durante la fase de obras (creación de empleo en el sector de la construcción) y por su carácter permanente durante la fase de funcionamiento (generación de puestos de trabajo relacionados con el sector industrial y terciario).

g) Riesgos derivados.

La orografía que presentan los ámbitos propuestos y el alcance de las actuaciones indican que no se espera un movimiento y/o excedente de tierras elevado, de manera que se prevé un impacto poco significativo.

Con el fin de determinar aquellas medidas del Plan cuyas acciones producen afecciones significativas sobre los distintos aspectos señalados, a continuación se recoge una matriz en la que se valora el potencial efecto ambiental de cada una de ellas respecto a las áreas establecidas.

En las siguientes etapas de la evaluación ambiental estratégica sólo se considerarán aquellas medidas o acciones en las que se ha identificado un coste o un beneficio ambiental significativo.

4.5. Criterios Ambientales observados en el Estudio Ambiental

De acuerdo con lo establecido en el Estudio Ambiental Estratégico, a la hora de la redacción del documento del PGM de Monesterio aprobado, se han tenido en cuenta los siguientes criterios de sostenibilidad ambiental:

1. Criterios ambientales en el ámbito del urbanismo.
2. Criterios ambientales en el ámbito de la ordenación del territorio.
3. Criterios ambientales en el ámbito de la edificación.
4. Criterios ambientales en el ámbito de la movilidad.
5. Criterios ambientales en el ámbito de la biodiversidad y patrimonio natural.
6. Criterios ambientales en el ámbito de la hidrología e hidrogeología.
7. Criterios ambientales en el ámbito del patrimonio.
8. Criterios ambientales en el ámbito del paisaje.
9. Criterios ambientales en el ámbito socioeconómico.
10. Criterios para la protección de la salud y los riesgos naturales.
11. Criterios ambientales sobre la gestión de residuos.
12. Criterios ambientales sobre Cambio Climático.
13. Criterios ambientales basados en la Economía Circular.

4.6. Contenido, amplitud y nivel de detalle del estudio ambiental estratégico.

El Estudio Ambiental Estratégico, es uno de los documentos a través de los que se explicita el proceso de evaluación ambiental del Plan, por lo cual, además de dejar constancia de la integración de los aspectos ambientales, facilita la consulta y participación pública en su elaboración. Este documento se debe ajustar al Anexo IX de la Ley 16/2015, de 23 de abril de Protección Ambiental de la región extremeña, debiendo recoger los siguientes puntos:

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. Objeto del Estudio Ambiental Estratégico.

1.2. Promotor.

1.3. Localización y ámbito territorial del plan.

2. ESBOZO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

2.1. Descripción general del Plan y del ámbito de aplicación.

2.2. Objetivos y criterios de sostenibilidad del Plan General.

3. RELACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE MONESTERIO CON OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

4. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN.

4.1. Características ambientales que puedan verse afectadas por el Plan de manera significativa.

4.2. Riesgos Naturales e Inducidos.

4.3. Transporte e Infraestructuras.

4.4. Equipamientos existentes.

4.5. Población.

4.6. Sectores económicos.

4.7. Consideración específica del cambio climático.

5. PROBLEMAS MEDIOAMBIENTALES RELEVANTES.



6. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL FIJADOS EN LOS ÁMBITOS INTERNACIONAL, COMUNITARIO O NACIONAL.

7. EFECTOS DEL PGM EN EL MEDIO AMBIENTE.

8. OBJETIVOS AMBIENTALES DEL PLAN.

9. MATRIZ DE IMPACTOS.

10. MEDIDAS PREVISTAS SOBRE EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE DEBIDOS AL P.G.M.

11. RESUMEN DE LAS RAZONES DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PREVISTAS.

12. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL.

13. RESUMEN NO TÉCNICO.

4.7. Integración de los aspectos ambientales en el plan general municipal.

A continuación, resumiremos como se han tenido en cuenta para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico o en el propio Plan General Municipal los diferentes criterios ambientales:

1. Criterios ambientales en el ámbito del urbanismo.

- a. Se plantea un "modelo de ciudad" compacta y sostenible. Priorizando criterios de rehabilitación y conservación.
- b. No se proponen nuevos desarrollos con criterios expansivos del casco urbano.
- c. Se regulan los usos del suelo y se establecen las ordenanzas reguladoras de la edificación y urbanización, aumentando la calidad del entorno urbano.
- d. Se cumplen los estándares de sostenibilidad de espacios verdes por habitante.
- e. El tamaño de la población incentiva los desplazamientos a pie.
- f. No se parecían espacios urbanos con riesgo de degradación social, aunque es perceptible un cierto abandono de construcciones en el centro tradicional, por lo que se fomentan las ayudas a rehabilitaciones.
- g. Está garantizado el acceso a todos a los servicios esenciales.
- h. No aparecen áreas dispersas y nuevas urbanizaciones, salvo un pequeño polígono industrial en una ubicación sin interés medioambiental.



2. Criterios ambientales en el ámbito de la ordenación del territorio

- a. El suelo que se ha transformado de rústico a urbanizable resulta mínimo y se justifica en la necesidad de responder a demandas de suelos para la ubicación de actividades económicas.
- b. La ordenación del Suelo Rústico atiende a las características propia de cada territorio, de acuerdo con lo establecido en la LESOTEX.
- c. No se identifican suelos en riesgo frente a la erosión y la contaminación.
- d. La planificación debe fomentar el mantenimiento de las vaguadas naturales y, en general, de las características topográficas más relevantes del territorio.
- f. Se incluyen en la categoría de Suelo No urbanizable de Protección Natural, la superficie ocupada por hábitats naturales de interés comunitario y superficies con importancia para la avifauna o con valores ambientales, designadas por el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas en su informe.
- g. Se han eliminada las discrepancias en cuanto a denominaciones de los distintas categorías del Suelo Rústico.
- h. No se propone el establecimiento de RUCis, ni otro tipo de regularización de asentamientos irregulares.
- i. Se fomenta el empleo de especies autóctonas o no exóticas o invasoras en jardines y espacios públicos.
- j. Se ha determinado la inclusión del Dominio Público Hidráulico, como suelo no urbanizable de protección ambiental y su regulación persigue la conservación de los ecosistemas fluviales, de la calidad de las aguas y de las especies de flora y fauna asociada.
- k. Se regula el empleo de materiales acordes a la arquitectura tradicional, e integrados en el entorno.
- l. El alumbrado exterior será de baja potencia, apantalladas e instalarse dirigidas hacia el suelo.
- m. Se aporta un estudio en profundidad del régimen de usos en cada tipo de Suelo No urbanizable.
- n. Respecto a la actividad de "Extracción de recursos minerales" y su inclusión dentro de los diferentes tipos de Suelos No urbanizable, se realiza supeditando la misma a su compatibilidad ambiental, de acuerdo con lo regulado en la Ley de Minas.

3. Criterios ambientales en el ámbito de la edificación.

- a. La demanda de recursos que la edificación precisa (básicamente, agua, energía y materiales) es la mínima posible.
- b. Se incentiva el uso de materiales y tipologías propios de la arquitectura tradicional.
- c. Los edificios de nueva planta incorporan los criterios de eficiencia energética de los edificios, establecidos en el CTE.

4. Criterios ambientales en el ámbito de la movilidad.

- a. Dada la escasa dimensión del núcleo urbano no resulta eficiente el empleo de medios de transporte motorizados.

5. Criterios ambientales en el ámbito de la biodiversidad y patrimonio natural.

- a. Se han tenido en cuenta las áreas protegidas o incluidas en la red Natura 2000, que deban ser incorporados en el Plan General Municipal.
- b. Las formaciones forestales naturales exclusivamente de dehesa que se encuentran en buen estado de conservación se clasifican como Suelo No urbanizable de Protección Natural.
- c. Se han tenido en cuenta los valores naturales presentes en Monesterio, establecidos en base a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, y la Ley 8/1998, de 26 de junio, de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre y enumerados en el Documento de Alcance.
- d. No se ha podido constatar la presencia de especies amenazadas.
- e. En el caso urbano no se ha detectado la presencia de colonias de especies protegidas. No obstante si se diera este hecho en un futuro, le sería de aplicación lo dispuesto en la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales Protegidos de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre.

6. Criterios ambientales en el ámbito de la hidrología e hidrogeología.

- a. La explotación de los recursos hídricos es sostenible a largo plazo y cumple con las asignaciones hídricas del Plan Hidrológico de la CHT.

- b. Los bienes de dominio público hidráulico ubicados dentro del ámbito de estudio, junto con sus zonas de protección (100 metros de zona de policía), tienen la consideración de Suelo No urbanizable de Protección, sujeto a afecciones especiales.
 - c. Se ha justificado lo establecido en el Plan Hidrológico.
 - d. Se respeta la continuidad de ríos y arroyos como corredores ecológicos y de biodiversidad.
 - e. No existe afección a los cursos hídricos en los nuevos desarrollos.
7. Criterios ambientales en el ámbito del patrimonio.
- a. Los elementos integrantes del Patrimonio Arquitectónico, Arqueológico, Histórico-Artístico y Etnográfico presentes en el término municipal deben ser localizados, identificados y catalogados, estableciendo las afecciones dispuestas en la Ley 2/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
 - b. Los usos permitidos en las zonas con valores culturales, históricos y arqueológicos objeto de algún tipo de protección quedan sometidos a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos que la legislación sectorial autorice.
 - c. Con respecto a las Vías Pecuarias y a sus zonas de protección, son considerados bienes de dominio público de modo que el Plan General Municipal asegura el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad y la continuidad de los trazados, junto con la del tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquél, de acuerdo con la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, y el Decreto 49/2000, de 8 de marzo por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
8. Criterios ambientales en el ámbito del paisaje.
- a. Las tipologías arquitectónicas singulares resultan protegidas e incluidas en el catálogo de bienes de protección cultural.
 - b. Se procura evitar la aparición de bordes degradados mediante la redacción de un normativa zonal respetuosa de estos aspectos.
 - c. Se cuenta con una regulación específicas para usos dotacionales y espacios verdes públicos.
9. Criterios de protección de infraestructuras.

- a. De acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2018 todos los terrenos y sus márgenes de protección, aparecen clasificado como Suelo No Urbanizable Protegido, y por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones aparecen sujetos a sus afecciones específicas.

10. Criterios ambientales en el ámbito socioeconómico.

- a. El nuevo PGM de Monesterio aporta un desarrollo urbano equilibrado y económicamente sostenible.
- b. El planeamiento urbanístico favorece la participación y la cohesión social.
- c. Los terrenos que por razón de su potencialidad para el aprovechamiento hidrológico, agrícola, ganadero, se protegen bajo la categoría de Suelo No urbanizable de Protección Estructural.

11. Criterios para la protección de la salud y los riesgos naturales.

- a. No existen riesgos para la salud por la calidad del aire.
- b. Se establecen medidas de protección contra la contaminación acústica.
- c. No se establecen nuevos crecimientos urbanísticos en terrenos expuestos a riesgos naturales y tecnológicos.
- d. No existen riesgo naturales o tecnológicos, que puedan incidir en la zonificación del término municipal propuesta.
- e. Se autoriza la instalación de plantas de producción eléctrica a partir de energías renovables en todas las categorías de suelo no urbanizable, supeditadas únicamente a su compatibilidad ambiental.
- f. La obligada contemplación de toda edificación a los supuestos del Código Técnico de la Edificación y demás normativa sectorial, favorecerá el ahorro energético.

11. Criterios ambientales sobre la gestión de residuos.

- a. Aunque estos aspectos no afectan a las competencias urbanísticas, el servicio de recogida de residuos del municipio de Monesterio, se encuentra adaptado al Plan Integrado de Residuos de Extremadura.
- b. En la Normativa urbanística figuran reguladas la compatibilidad de usos con el de instalación de infraestructuras de tratamiento de residuos.



- c. Los viales de los nuevos desarrollos, se diseñan con espacios adecuados y suficientes para ubicar los contenedores y otros equipamientos necesarios para optimizar las operaciones de recogida selectiva y transporte de residuos, formando parte del mobiliario urbano.

12. Criterios ambientales sobre Cambio Climático.

- a. En la documentación del PGM se establecen una serie de medidas encaminadas a preservar la calidad del medio ambiente atmosférico.
- b. El planeamiento urbanístico contempla el concepto de ciudad compacta.
- c. La reducida dimensión del núcleo urbano reduce la necesidad de utilización de automóvil.
- d. Se fomenta la implantación de instalaciones de energías renovables tanto para usos propios como para su incorporación a la red eléctrica.
- e. Se exigirá el cumplimiento estricto del CTE (Código Técnico de la Edificación), para favorecer medidas que favorezcan el ahorro energético mediante el tratamiento de aislamientos y la orientación de la edificación.
- f. Introducción de criterios bioclimáticos en la edificación, así como, el uso de energías renovables.
- g. Se promueve el uso doméstico de paneles fotovoltaicos, facilitando el autoconsumo.
- h. La ordenación de usos del suelo no urbanizable evita la deforestación y la retirada de la cubierta vegetal en general.
- i. Se tienen en cuenta las medidas de adaptación al cambio climático, basadas en el mejor conocimiento disponible en todas las políticas sectoriales y de gestión de los recursos naturales que sean vulnerables al cambio climático.
- j. Los edificios de titularidad pública permiten la mejora de su calificación energética.

13. Criterios ambientales basados en la Economía Circular.

- a. La aplicación de la regulación contenida en el PGM ayudará a alcanzar un desarrollo sostenible efectivo dentro del municipio, en cuanto al uso eficiente de los recursos, a reducir la producción de residuos y a limitar el consumo de energía.
- b. Se fomenta el ecodiseño para definir el diseño de edificios, sectores industriales, productos y servicios.



- c. Se deberán prever instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización en cada hogar, edificio o construcción.
- d. Se recomienda que en los criterios de diseño de jardinería se incorpore el uso de agua reutilizada.

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

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

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

CERTIFICA:

Que con fecha 11/06/2025 y n.º BA/026/2025, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan General Municipal.

Municipio: Monesterio.

Aprobación definitiva: 27 de junio de 2023.

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

Mérida, 11 de junio de 2025.

• • •