

## **CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA**

*ACUERDO de 30 de abril de 2025, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 1 del Plan General Municipal de Baños de Montemayor que tiene como objeto la incorporación de los usos turísticos al régimen del suelo rústico y la adaptación de las condiciones de edificación. (2025AC0088)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 30/04/2025, adoptó el siguiente acuerdo:

### I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 29/11/2023 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 03/01/2024 y en sede electrónica municipal, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 30/01/2025.

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación del informe ambiental estratégico el 13/11/2024.

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

Tras el anterior acuerdo de la CUOTEX de 27/03/2025, que dejó en suspenso la aprobación definitiva, el Ayuntamiento remite una nueva propuesta.

### II. Competencia.

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

La modificación que se tramita afecta a la ordenación y regulación del suelo rústico, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio, según el artículo 51.2 del Decreto 143/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LOTUS, en adelante RGLOTUS, corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

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

### III. Procedimiento.

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

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

### IV. Análisis.

#### 1. La modificación puntual planteada tiene como objeto:

- La corrección de errores advertidos en el Plan General Municipal. En primer lugar, se cambia la referencia que se hace en el artículo 3.1.1.41 de la normativa urbanística al artículo 3.1.1.46 para establecer cuáles son los usos prohibidos en suelo rústico, ya que debe remitir al art. 3.1.1.45. Y, en segundo lugar, se rectifica el error advertido en el "Cuadro Resumen de Ordenación de los actos y usos para el Suelo No Urbanizable" del artículo 3.1.1.45, para coordinarlo con el contenido establecido en el art. 3.2.2.10.



- La incorporación de las instalaciones y edificaciones encuadradas bajo la denominación “usos terciarios y dotacionales en suelo rústico vinculados al turismo” al régimen de suelo rústico como uso permitido, siempre y cuando concurran las condiciones urbanísticas establecidas en la norma urbanística. En concreto, se pretende su integración como usos permitidos en el “Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEC Sierra de Gredos y Valle del Jerte - Zona de Interés” y en el “Suelo No Urbanizable Protegido Cultural Arqueológico”.
- La adaptación al régimen urbanístico vigente de las fichas relativas a las condiciones edificatorias de los distintos tipos de suelo rústico calificados en el municipio. La intención es realizar el ajuste sin modificar al alza el régimen de usos permitidos y/o autorizables en el suelo rústico. Con esta finalidad, se propone la modificación de los art. 3.2.2.1, 3.2.2.2, 3.2.2.3, 3.2.2.5, 3.2.2.6, 3.2.2.8 y 3.2.2.9 de la norma municipal.
- La adaptación de todas las categorías de suelo rústico del municipio al régimen del art. 66.1.d de la LOTUS para el parámetro correspondiente a “retranqueo a linderos”. La intención es rebajar de 5 m a 3 m para las construcciones de nueva planta en suelo rústico. Para ello, se propone la modificación de los art. 3.2.2.1, 3.2.2.2, 3.2.2.3, 3.2.2.4, 3.2.2.5, 3.2.2.6, 3.2.2.7 3.2.2.8, 3.2.2.9 y 3.2.2.10 del Plan General Municipal.
- Y el establecimiento de una regulación adicional y diferenciada a la establecida en el art. 66.1.c de la LOTUS para el parámetro relativo a la “distancia que deben guardar las construcciones en suelo rústico al límite del suelo urbano o urbanizable”, creándose el art. 3.2.1.5 “Construcciones en suelo rústico en la corona exterior del suelo urbano o urbanizable”.

De la memoria se desprende que la finalidad de la propuesta es eliminar todas aquellas barreras y trabas administrativas que de manera artificial e injustificada, sin generar beneficio alguno al municipio ni a su entorno, según criterio del redactor, supongan un freno para el desarrollo de nuevas actividades turísticas o incluso el crecimiento y consolidación de las existentes.

2. El asunto fue examinado en la anterior sesión de la CUOTEX de 27/03/2025, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complemente, justifique y corrija la documentación de conformidad con lo indicado en el propio acuerdo, y lo detallado en los informes técnico y jurídico que lo acompañan.

Se ha aportado nueva documentación señalando que la versión del documento técnico estudiada por la CUOTEX de 27/03/2025 (“noviembre 2023. V4”) no era la aprobada

provisionalmente por el Pleno municipal, y que fue remitida para su aprobación definitiva por error. El Secretario municipal certifica que la versión del documento técnico aprobado provisionalmente por el Pleno municipal celebrado el 30/01/2025 es la que se remite ahora, con la referencia "junio 2024. V5".

3. Aunque no se ha incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el art. 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa, de forma posterior a su redacción se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública, dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación.

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

4. Se ha seguido el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada previsto en la Ley 16/2015 de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, dando como resultado la formulación del informe ambiental estratégico por la Dirección General de Sostenibilidad mediante resolución de 13/11/2024, donde señala que no es previsible que la modificación vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual determina la no necesidad de su sometimiento evaluación ambiental estratégica ordinaria. También señala que dicho informe perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación puntual propuesta en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación en el DOE, que se realizó el 25/11/2024.

5. El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas emitió informe favorable condicionado el 15/10/2024, al no ser la propuesta susceptible de afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000, siempre que se cumpla el condicionado para la aplicación de la nueva ordenación.

Por otro lado, el Servicio de Ordenación y Gestión Forestal emitió informe favorable el 21/08/2024, siempre y cuando:

- La modificación sólo es admisible para instalaciones y alojamientos turísticos, en ningún caso para uso residencial ni para segundas residencias.

- Se respetarán y no se alterarán de manera sustancial los ecosistemas forestales incluidos en la superficie afectada por la modificación.
  - Se cumpla, conforme a la vigente legislación urbanística, una vez cese la actividad turística que en cada caso haya sido autorizada.
  - Se cumpla con toda la legislación sectorial en materia forestal.
6. Se ha seguido el procedimiento previsto en el artículo 49 la LOTUS para modificar las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 50.4 de la LOTUS, todo ello de acuerdo con lo señalado en su disposición transitoria segunda.
7. En cuanto al fondo, se sustituye por completo el art. 2.2.1.14 que regula el "uso por menorizado terciario turístico", creando una nueva denominación de uso: "Uso terciario y dotacional en suelo rústico vinculados al turismo. Resto de equipamientos. Resto de Instalaciones de carácter terciario". A la vista de la justificación realizada en la propuesta técnica, no puede considerarse que la intención sea la de crear un nuevo uso en suelo rústico, máxime cuando los artículos 3.1.1.33 y siguientes del Plan General ya establecen una clasificación de los usos urbanísticos en base a sus características sustantivas y funcionales, que deslindarían el uso terciario y el uso dotacional dentro del ámbito del uso global.

Respecto de la regulación ex novo del art. 3.2.1.5 "Construcciones en suelo rústico en la corona exterior del suelo urbano o urbanizable" para la inclusión del "uso terciario y dotacional en el suelo rústico vinculado al turismo" entre los supuestos urbanísticos excepcionados del cumplimiento del parámetro relativo a la distancia mínima que las edificaciones o instalaciones de nueva planta deben guardar con el suelo urbano o urbanizable, el artículo 66 de la LOTUS contempla que en suelo rústico, en ausencia de otras determinaciones del planeamiento de ordenación territorial o urbanística, las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta se situarán a una distancia no menos de 300 m del límite del suelo urbano o urbanizable, exceptuándose esta regla para una serie de supuestos. Así, la propuesta presentada es viable, al otorgar el art. 66 de la LOTUS una prevalencia al planeamiento respecto de las determinaciones que sobre el parámetro modificado establece la propia ley. En el mismo sentido se pronuncia el apartado 2.e) de la disposición transitoria segunda, que establece que la regulación dispuesta en el artículo 66 se entenderá de aplicación en cuanto el planeamiento no lo hubiera regulado de forma diferente.

No obstante, no debe perderse de vista la regulación que se hace en el artículo 65.3 de la LOTUS del riesgo de formación de nuevo tejido urbano, existiendo dicho riesgo cuando, entre otras cuestiones, existan de forma previa más de 3 edificaciones que resulten

inscritas, total o parcialmente, en un círculo de 150 m de radio. Aunque la propuesta es compatible con el régimen urbanístico vigente, se advierte que la entrada en vigor de la nueva medida puede ser ineficaz para el fin pretendido debido a las limitaciones establecidas en el artículo 65.3.d) de la LOTUS respecto del riesgo de formación de nuevo tejido urbano, ya que sólo será aplicable a las instalaciones y/o edificaciones contempladas en las reglas 5.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup> del artículo 65.3.d) de la LOTUS.

Y la nueva regulación del retranqueo a linderos en todas las categorías de suelo rústico es viable en los términos planteados, debido a que el legislador autonómico también otorga prevalencia a la regulación del planeamiento de ordenación territorial o urbanística sobre la LOTUS.

Así, sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS.

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

#### V. Acuerdo.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 58.3 de la LOTUS.

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

#### ACUERDA:

1. Aprobar definitivamente el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura (art. 69 del RGLOTUS).

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

Por otro lado, y a los efectos previstos en el art. 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente

cualificación empresarial o profesional, se recoja las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 69.1 del RGLOTUS).

Contra este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa de conformidad con el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y sólo 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, según los arts. 10, 14.1 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Mérida, 19 de mayo de 2025.

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,  
SATURNINO CORCHERO PÉREZ

## ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 30 de abril de 2025, se modifican los artículos: Art. 2.2.1.14, Art. 3.1.1.41, Art. 3.1.1.45, Art. 3.2.2.1, Art. 3.2.2.2, Art. 3.2.2.3, Art. 3.2.2.4, Art. 3.2.2.5, Art. 3.2.2.6, Art. 3.2.2.7, Art. 3.2.2.8, Art. 3.2.2.9, Art. 3.2.2.10 y se introduce el artículo Art. 3.2.1.5 en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Art. 2.2.1.14. Usos terciarios y dotacionales en suelo rústico vinculados al turismo. Resto de equipamientos. Resto de instalaciones de carácter terciario.

### 1. Usos terciarios y dotacionales en suelo rústico vinculados al turismo.

Integran todas aquellas actividades incluidas en los siguientes usos pormenorizados:

#### A. Usos de naturaleza TERCIARIA:

- Uso recreativo: actividades vinculadas al ocio y esparcimiento, entre las que se incluyen, al margen de otras, las correspondientes al baño, navegación, senderismo, rutas a caballo, prácticas ambientales, etc.
- Uso hotelero: actividades destinadas al alojamiento temporal, entre los que se incluyen, al margen de otras, las correspondientes en apartamentos o casas rurales, hoteles rurales, chozos, albergues, campamentos de turismo, etc.
- Uso hostelero: actividades que comprenden la venta y consumo de alimentos, bebidas y similares.
- Uso comercial: estrictamente vinculado a las actividades de balneario, en cualquiera de sus modalidades.

#### B. Usos de EQUIPAMIENTO, de carácter público o privado, destinados a:

- Uso cultural y deportivo: actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o deportiva de las personas.
- Uso sanitario-asistencial, entre las que se incluyen, al margen de otras, las correspondientes a actividades de balneario, en todas sus modalidades.
- Uso de alojamiento temporal: aquel uso destinado a prestar servicio temporal de alojamiento para personas usuarias de cualquiera de los usos relacionados anteriormente.
- Uso playa de aparcamiento: Al servicio de cualquiera de los usos relacionados o como aparcamientos disuasorios situados en las proximidades del suelo urbano.

## 2. Resto de Equipamientos.

Integra todos los usos pormenorizados de equipamiento de cualquier tipo, público o privado, excepto los integrados en los "Usos terciarios y dotacionales en suelo rústico vinculados al turismo", relacionados en el apartado anterior.

## 3. Resto de Instalaciones de carácter terciario.

Integra todos los usos pormenorizados del uso terciario, excepto los integrados en los "Usos terciarios y dotacionales en suelo rústico vinculados al turismo", relacionados en el apartado primero.

Artículo 3.1.1.41. Establecimiento de actos y usos permitidos, autorizables y prohibidos en el suelo rústico.

Los usos permitidos y autorizables en el suelo rústico son aquellos para los que este Plan General establece que podrán tener lugar en ese suelo, previa la tramitación urbanística indicada en la legislación vigente.

Los usos prohibidos en el suelo rústico son aquellos que este Plan contempla explícitamente como tales en la tabla del artículo 3.1.1.45 de estas normas.

Art. 3.1.1.45. Cuadro Resumen de Ordenación de los actos y usos para el Suelo No Urbanizable.





	SNUP ZEC GRANADILLA. ZIP (1)	SNUP ZEC GRANADILLA. ZI (1)	SNUP ZEC GRANADILLA. ZUG (1)	SNUP ZEC GREDOS, ZUG (1)	SNUP AMBIENTAL CAUCES	SNUP AMBIENTAL VIAS PECUARIAS	SNUP AMBIENTAL MONTES UTILIDAD PUBL.	SNUP INFRAESTRUCTURAS CARRETERAS	SNUP CULTURAL ARQUEOLÓGICO
Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de uso ganadero	PROH	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PROH	PROH	PROH
Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de uso forestal	PROH	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PROH	PROH	PROH
Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de uso cinegético	PROH	PERM	PERM	PERM	PERM	PERM	PROH	PROH	PROH
Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de otro uso agrario	PROH	PERM	PERM	PROH (A)	AUTO	AUTO	PROH	PROH	PROH
Vivienda familiar aislada vinculada	PROH	AUTO	AUTO	PROH (A)	PROH	AUTO	PROH	PROH	PROH
Vivienda familiar aislada no vinculada	PROH	PROH (A)	PROH	PROH (A)	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH
Construcciones e instalaciones NO vinculadas directamente de uso agrícola	PROH	AUTO	PROH	AUTO	AUTO	AUTO	PROH	PROH	PROH
Construcciones e instalaciones NO vinculadas directamente de uso ganadero	PROH	AUTO	PROH	AUTO	AUTO	AUTO	PROH	PROH	PROH
Construcciones e instalaciones NO vinculadas directamente de uso forestal	PROH	AUTO	PROH	AUTO	AUTO	AUTO	PROH	PROH	PROH
Construcciones e instalaciones NO vinculadas directamente a uso cinegético	PROH	AUTO	PROH	AUTO	AUTO	AUTO	PROH	PROH	PROH

	SNUP ZEC GRANADILLA. ZIP (1)	SNUP ZEC GRANADILLA. ZI (1)	SNUP ZEC GRANADILLA. ZUG (1)	SNUP ZEC GREDDOS. ZUG (1)	SNUP AMBIENTAL CAUCES	SNUP AMBIENTAL VIAS PECUARIAS	SNUP AMBIENTAL MONTES UTILIDAD PUBL.	SNUP INFRAESTRUCTURAS CARRETERAS	SNUP CULTURAL ARQUEOLÓGICO
Construcciones e instalaciones NO vinculadas directamente de otro uso agrario según art. 23.a	PROH	AUTO	AUTO	PROH	AUTO	AUTO	PROH	PROH	AUTO
Extracción o explotación de recursos	PROH	AUTO	AUTO	PROH	AUTO	AUTO	PROH	PROH	AUTO
Depósito de materiales	PROH	AUTO	AUTO	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH
Depósito de residuos	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH
Almacenamiento de maquinaria	PROH	AUTO	PROH	PROH	AUTO	PROH	PROH	PROH	PROH
Estacionamiento de vehículos	PROH	AUTO	AUTO	PROH	AUTO	AUTO	PROH	PROH	PROH
Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	PROH	AUTO	AUTO
Áreas de servicio de carreteras	PROH	AUTO	AUTO	PROH	AUTO	AUTO	PROH	PROH	AUTO
Instalaciones y construcciones para usos terciarios y dotacionales en suelo rústico vinculados al turismo (art. 2.2.1.14 del PGMO)	PROH (D)	PERM	PERM (B)	PERM	PERM	PERM	PROH	PROH	PERM (C)
Resto de equipamientos	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	PROH	PROH(E)	AUTO
Instalaciones de carácter industrial	PROH	AUTO	AUTO	PROH	AUTO	PROH	PROH	AUTO	PROH
Resto de Instalaciones de carácter terciario	PROH	AUTO	AUTO	PROH	AUTO	PROH	PROH	AUTO	PROH
Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores	PROH	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	AUTO	PROH	PROH	PROH





Artículo 3.2.1.5. Construcciones en suelo rústico en la corona exterior del suelo urbano o urbanizable.

Podrán emplazarse a una distancia inferior de 300 m del límite del suelo urbano o urbanizable de cualquier término municipal, siempre que el urbanizable cuente con una actuación urbanizadora aprobada, los usos, edificaciones, construcciones e instalaciones que se relacionan a continuación:

- Infraestructuras de servicio público.
- Las edificaciones de uso dotacional.
- Las relacionadas con usos vinculados.
- Estaciones de servicio de suministro de carburantes o recarga eléctrica.
- Las instalaciones para la producción de energías renovables.
- La reforma y/o la ampliación de edificaciones e instalaciones previamente autorizadas, con calificación urbanística y/o licencia urbanística, o que por ser anteriores a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la ley del suelo y ordenación urbana, puedan llegar a tener, de conformidad con la legislación vigente, un régimen asimilable al de las que cuentan con título habilitante.
- Las relacionadas con los usos productivo, industrial, logístico o agroindustrial, de nueva planta o como ampliación de otras previamente existentes siempre que conformen una única unidad productiva y comparten titularidad y uso urbanístico, aunque presentaran separación física con las previamente existentes.
- Las destinadas a "Usos terciarios y dotacionales en suelo rústico vinculados al turismo", ya sean de nueva implantación o como resultado de la reforma, acondicionamiento y/o ampliación de edificaciones o construcciones ya existentes, siempre que, en este caso, conformen una única unidad de producción y comparten titularidad y uso urbanístico. aunque presentaran separación física con las previamente existentes.

Art. 3.2.2.1. Ficha condiciones edificatorias Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEC "La Granadilla". Zona de Interés Prioritario.

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP ZEC "LA GRANADILLA". ZONA DE INTERÉS PRIORITARIO****USOS PERMITIDOS**

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

Art. 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora de cultivo o producción agropecuaria

Dentro de los Usos terciarios y dotacionales en suelo rústico vinculados al turismo definidos en el art. 2.2.1.14, solo los relativos a:

- Equipamientos, de carácter público o privado, destinados a uso deportivo.
- Recreativos, de carácter público o privado, destinados al baño, navegación y/o prácticas ambientales

Superficie Mínima Parcela	1,5 ha, salvo excepciones previstas en LOTUS y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.
Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (EAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Edificabilidad máxima	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	2 unidades
Altura máxima	11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.
Entreplanta	Permitida
Sótano	Permitido
Semisótano	Permitido
Bajocubierta	Permitido
Distancia al núcleo urbano	La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Otros	
Condiciones Higiénico Sanitarias	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones Estéticas y de Composición	

**USOS AUTORIZABLES**

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

Resto de equipamientos (art. 2.2.1.14)

Superficie Mínima Parcela	1,5 ha, salvo excepciones previstas en LOTUS y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
---------------------------	--

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP ZEC "LA GRANADILLA". ZONA DE INTERÉS PRIORITARIO**

Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.
Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (EAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Edificabilidad máxima	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	2 unidades
Altura máxima	11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.
Entreplanta	Permitida
Sótano	Permitido
Semisótano	Permitido
Bajocubierta	Permitido
Distancia al núcleo urbano	La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Otros	
Condiciones Higiénico Sanitarias	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones Estéticas y de Composición	

Observaciones:  
Se ha prohibido el uso extractivo en aplicación del punto 7 de la Memoria Ambiental (DOE 16/11/2018): Según el Plan Director de la Red Natura 2000 (apartado 2.9), " las nuevas actividades extractivas se localizarán preferentemente fuera de Red Natura 2000, especialmente de las superficies zonificadas como ZIP y ZAI y de las zonas de dominio público hidráulico y servidumbre", por lo que deberá prohibirse este uso en estas zonas, para cumplir con las directrices del Plan Director.

Art. 3.2.2.2. Ficha condiciones edificatorias Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEC "La Granadilla". Zona de Interés.

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP ZEC "LA GRANADILLA". ZONA DE INTERÉS****USOS PERMITIDOS**

Art. 13.2.a Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras  
Art. 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora de cultivo o producción agropecuaria  
Art. 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes  
Art. 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.  
Usos terciarios y dotacionales en suelo rústico vinculados al turismo

Superficie Mínima Parcela	1,5 ha, salvo excepciones previstas en LOTUS y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.
Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (EAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Edificabilidad máxima	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	2 unidades
Altura máxima	11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.
Entreplanta	Permitida
Sótano	Permitido
Semisótano	Permitido
Bajocubierta	Permitido
Distancia al núcleo urbano	La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones de edificación de los usos terciarios y dotacionales en suelo rústico vinculados al turismo	Se permitirá una edificabilidad de 0,12 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> y una ocupación máxima del 10 %. El resto de las condiciones se mantienen como los demás usos de este conjunto. El proyecto contemplará la adopción de medidas específicas, tanto de naturaleza ambiental como constructiva, para la integración paisajística del conjunto de construcciones e instalaciones.
Condiciones Higiénico Sanitarias	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones Estéticas y de Composición	

**USOS AUTORIZABLES**

Art. 23.a Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras  
Art. 23.b. Extracción o explotación de recursos  
Art. 23.c. Depósito de materiales  
Art. 23.c. Almacenamiento de maquinaria  
Art. 23.c. Estacionamiento de vehículos  
Art. 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos  
Art. 23.e. Áreas de servicio de carreteras  
Art. 23.f. Instalaciones de carácter industrial  
Art. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores  
Resto de equipamientos (art. 2.2.1.14)  
Resto de instalaciones de carácter terciario (art. 2.2.1.14)

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP ZEC "LA GRANADILLA". ZONA DE INTERÉS**

Superficie Mínima Parcela	1,5 ha, salvo excepciones previstas en LOTUS y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.
Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (EAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Edificabilidad máxima	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	2 unidades
Altura máxima	11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.
Entreplanta	Permitida
Sótano	Permitido
Semisótano	Permitido
Bajocubierta	Permitido
Distancia al núcleo urbano	La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Otros	
Condiciones Higiénico Sanitarias	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones Estéticas y de Composición	

**USOS AUTORIZABLES**

Art. 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada

Art. 23.g. Vivienda familiar aislada no vinculada (A)

Superficie Mínima Parcela	4 ha, salvo excepciones previstas en la Ley vigente.
Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.
Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (EAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Edificabilidad máxima	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	1 unidad
Altura máxima	5 m a cumbre medidas desde la rasante natural del terreno. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP ZEC "LA GRANADILLA". ZONA DE INTERÉS**

Entreplanta	Permitida
Sótano	Permitido
Semisótano	Permitido
Bajocubierta	Permitido
Distancia al núcleo urbano	
Otros	(A) La prohibición se entiende aplicable a las de nueva creación. Las existentes podrán mantener sus características y parcelas actuales, no considerándose fuera de ordenación por la aplicación de esta prohibición. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de la Ley vigente por otros motivos que fueran procedentes.
Condiciones Higiénico Sanitarias	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones Estéticas y de Composición	
Observaciones:	

Art. 3.2.2.3. Ficha condiciones edificatorias Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEC "La Granadilla". Zona de Uso General

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP ZEC "LA GRANADILLA". ZONA DE USO GENERAL**

<b>USOS PERMITIDOS</b>	
Art. 13.2.a Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras Art. 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora de cultivo o producción agropecuaria Art. 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes Art. 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras. Usos terciarios y dotacionales en suelo rústico vinculados al turismo	
Superficie Mínima Parcela	1,5 ha, salvo excepciones previstas en LOTUS y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.
Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (EAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Edificabilidad máxima	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	2 unidades
Altura máxima	11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP ZEC "LA GRANADILLA". ZONA DE USO GENERAL**

Entreplanta	Permitida
Sótano	Permitido
Semisótano	Permitido
Bajocubierta	Permitido
Distancia al núcleo urbano	La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones de edificación de los usos terciarios y dotacionales en suelo rústico vinculados al turismo	Se permitirá una edificabilidad de $0,12 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y una ocupación máxima del 10 %. El resto de las condiciones se mantienen como los demás usos de este conjunto. El proyecto contemplará la adopción de medidas específicas, tanto de naturaleza ambiental como constructiva, para la integración paisajística del conjunto de construcciones e instalaciones
Condiciones Higiénico Sanitarias	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones Estéticas y de Composición	

**USOS AUTORIZABLES**

Art. 23.a Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras  
Art. 23.b. Extracción o explotación de recursos  
Art. 23.c. Depósito de materiales  
Art. 23.c. Almacenamiento de maquinaria  
Art. 23.c. Estacionamiento de vehículos  
Art. 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos  
Art. 23.e. Áreas de servicio de carreteras  
Art. 23.f. Instalaciones de carácter industrial  
Art. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores  
Resto de equipamientos (art. 2.2.1.14)  
Resto de instalaciones de carácter terciario (art. 2.2.1.14)

Superficie Mínima Parcela	1,5 ha, salvo excepciones previstas en LOTUS y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.
Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (EAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Edificabilidad máxima	$0,04 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Número de plantas	2 unidades

**DOE**

NÚMERO 214

Jueves 6 de noviembre de 2025

**60426****PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP ZEC "LA GRANADILLA". ZONA DE USO GENERAL**

Altura máxima	11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.
Entreplanta	Permitida
Sótano	Permitido
Semisótano	Permitido
Bajocubierta	Permitido
Distancia al núcleo urbano	La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Otros	
Condiciones Higiénico Sanitarias	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones Estéticas y de Composición	

**USOS AUTORIZABLES**

Art. 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada

Superficie Mínima Parcela	4 ha, salvo excepciones previstas en LOTUS.
Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.
Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (EAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Edificabilidad máxima	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	1 unidad
Altura máxima	5 m a cumbre medidas desde la rasante natural del terreno. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.
Entreplanta	Permitida
Sótano	Permitido
Semisótano	Permitido
Bajocubierta	Permitido

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP ZEC "LA GRANADILLA". ZONA DE USO GENERAL**

Distancia al núcleo urbano	
Otros	
Condiciones Higiénico Sanitarias	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones Estéticas y de Composición	
Observaciones:	

Art. 3.2.2.4. Ficha condiciones edificatorias Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEC "Sierra de Gredos y Valle del Jerte". Zona de Interés.

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP ZEC "SIERRA DE GRELOS Y VALLE DEL JERTE". ZONA DE INTERÉS**

<b>USOS PERMITIDOS</b>		
Art. 13.2.a Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras Art. 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora de cultivo o producción agropecuaria Art. 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes Art. 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras. Usos terciarios y dotacionales en suelo rústico vinculados al turismo, cuando concurren las circunstancias previstas en el art. 3.1.1.45		
	Superficie Mínima Parcela	1,5 ha, salvo excepciones previstas en LOTUS y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
	Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preeexistentes.
	Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (EAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
	Edificabilidad máxima	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Número de plantas	2 unidades
	Altura máxima	11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. También se exceptúan los edificios preeistentes que superen esta altura.
	Entreplanta	Permitida
	Sótano	Permitido



**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP ZEC "SIERRA DE GREDO Y VALLE DEL JERTE". ZONA DE INTERÉS**

Semisótano	Permitido
Bajocubierta	Permitido
Distancia al núcleo urbano	La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones de edificación de los usos terciarios y dotacionales en suelo rural vinculados al turismo	Se permitirá una edificabilidad de 0,12 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> y una ocupación máxima del 10 %. El resto de las condiciones se mantienen como los demás usos de este conjunto. El proyecto contemplará la adopción de medidas específicas, tanto de naturaleza ambiental como constructiva, para la integración paisajística del conjunto de construcciones e instalaciones.
Condiciones Higiénico Sanitarias	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones Estéticas y de Composición	

**USOS AUTORIZABLES**

Art. 23.b. Extracción o explotación de recursos  
Art. 23.c. Depósito de materiales  
Art. 23.c. Estacionamiento de vehículos  
Art. 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos  
Art. 23.e. Áreas de servicio de carreteras  
Art. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores  
Resto de Equipamientos (art. 2.2.1.14)

Superficie Mínima Parcela	1,5 ha, salvo excepciones previstas en LOTUS y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.
Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (EAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Edificabilidad máxima	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	2 unidades
Altura máxima	11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.
Entreplanta	Permitida
Sótano	Permitido
Semisótano	Permitido

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP ZEC "SIERRA DE GREDOS Y VALLE DEL JERTE". ZONA DE INTERÉS**

Bajocubierta	Permitido
Distancia al núcleo urbano	La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Otros	
Condiciones Higiénico Sanitarias	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones Estéticas y de Composición	

**USOS AUTORIZABLES**

Art. 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada (A)  
Art. 23.g. Vivienda familiar aislada no vinculada (A)

Otros	(B) La prohibición se entiende aplicable a las de nueva creación. Las existentes podrán mantener sus características y parcelas actuales, no considerándose fuera de ordenación por la aplicación de esta prohibición. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de la Ley vigente por otros motivos que fueran procedentes.
-------	---

Observaciones:

Art. 3.2.2.5. Ficha condiciones edificatorias Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEC "Sierra de Gredos y Valle del Jerte". Zona de Uso General.

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP ZEC "SIERRA DE GREDOS Y VALLE DEL JERTE". ZONA DE USO GENERAL****USOS PERMITIDOS**

Art. 13.2.a Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras  
Art. 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora de cultivo o producción agropecuaria  
Art. 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes  
Art. 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.  
Usos terciarios y dotacionales en suelo rústico vinculados al turismo

Superficie Mínima Parcela	1,5 ha, salvo excepciones previstas en LOTUS y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.



**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP ZEC "SIERRA DE GREDO Y VALLE DEL JERTE". ZONA DE USO GENERAL**

Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (FAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Edificabilidad máxima	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	2 unidades
Altura máxima	11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.
Entreplanta	Permitida
Sótano	Permitido
Semisótano	Permitido
Bajocubierta	Permitido
Distancia al núcleo urbano	La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones de edificación de los usos terciarios y dotacionales en suelo rural vinculados al turismo	Se permitirá una edificabilidad de 0,12 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> y una ocupación máxima del 10 %. El resto de las condiciones se mantienen como los demás usos de este conjunto. El proyecto contemplará la adopción de medidas específicas, tanto de naturaleza ambiental como constructiva, para la integración paisajística del conjunto de construcciones e instalaciones.
Condiciones Higiénico Sanitarias	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones Estéticas y de Composición	

**USOS AUTORIZABLES**

Art. 23.a Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras  
Art. 23.b. Extracción o explotación de recursos  
Art. 23.c. Depósito de materiales  
Art. 23.c. Almacenamiento de maquinaria  
Art. 23.c. Estacionamiento de vehículos  
Art. 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos  
Art. 23.e. Áreas de servicio de carreteras  
Art. 23.f. Instalaciones de carácter industrial  
Art. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores  
Resto de Equipamientos (art. 2.2.1.14)  
Resto de Instalaciones de carácter terciario (art. 2.2.1.14)

Superficie Mínima Parcela	1,5 ha, salvo excepciones previstas en LOTUS y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
---------------------------	--



**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP ZEC "SIERRA DE GREDOS Y VALLE DEL JERTE". ZONA DE USO GENERAL**

Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.
Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (EAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Edificabilidad máxima	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	2 unidades
Altura máxima	11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.
Entreplanta	Permitida
Sótano	Permitido
Semisótano	Permitido
Bajocubierta	Permitido
Distancia al núcleo urbano	La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Otros	

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP ZEC "SIERRA DE GREDOS Y VALLE DEL JERTE". ZONA DE USO GENERAL**

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

Observaciones:

Art. 3.2.2.6. Ficha condiciones edificatorias Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental Cauces.

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP AMBIENTAL DE CAUCES****USOS PERMITIDOS**

Art. 13.2.a Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras  
Art. 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora de cultivo o producción agropecuaria  
Art. 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes  
Art. 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.  
Usos terciarios y dotacionales en suelo rústico vinculados al turismo

Superficie Mínima Parcela	1,5 ha, salvo excepciones previstas en LOTUS y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.
Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (EAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Edificabilidad máxima	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	2 unidades
Altura máxima	11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.
Entreplanta	Permitida
Sótano	Permitido
Semisótano	Permitido
Bajocubierta	Permitido
Distancia al núcleo urbano	La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones de edificación de los usos terciarios y dotacionales en suelo rústico vinculados al turismo	Se permitirá una edificabilidad de 0,12 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> y una ocupación máxima del 10 %. El resto de las condiciones se mantienen como los demás usos de este conjunto. El proyecto contemplará la adopción de medidas específicas, tanto de naturaleza ambiental como constructiva, para la integración paisajística del conjunto de construcciones e instalaciones.
Condiciones Higiénico Sanitarias	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones Estéticas y de Composición	

**USOS AUTORIZABLES**

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP AMBIENTAL DE CAUCES**

Art. 23.a Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras  
Art. 23.b. Extracción o explotación de recursos  
Art. 23.c. Estacionamiento de vehículos  
Art. 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos  
Art. 23.e. Áreas de servicio de carreteras  
Art. 23.f. Instalaciones de carácter industrial (A)  
Art. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores  
Resto de Equipamientos (art. 2.2.1.14)  
Resto de instalaciones de carácter terciario (art. 2.2.1.14)

Superficie Mínima Parcela	1,5 ha, salvo excepciones previstas en LOTUS y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.
Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (EAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Edificabilidad máxima	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	2 unidades
Altura máxima	11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.
Entreplanta	Permitida
Sótano	Permitido
Semisótano	Permitido
Bajocubierta	Permitido
Distancia al núcleo urbano	La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Otros	(A) La prohibición se entiende aplicable a las de nueva creación. Las existentes podrán mantener sus características y parcelas actuales, no considerándose fuera de ordenación por la aplicación de esta prohibición. Con respecto al uso extractivo, se aplica el punto 7 de la Memoria Ambiental (DOE 16/11/2018): Según el Plan Director de la Red Natura 2000 (apartado 2.9), "las nuevas actividades extractivas se localizarán, preferentemente fuera de Red Natura 2000, especialmente de las superficies zonificadas como ZIP y ZAI y de las zonas de dominio público hidráulico y servidumbre", por lo que deberá prohibirse este uso en estas zonas, para cumplir con las directrices del Plan director.
Condiciones Higiénico Sanitarias	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP AMBIENTAL DE CAUCES**

Condiciones Estéticas y de Composición	
<b>USOS AUTORIZABLES</b>	
Art. 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada	
Superficie Mínima Parcela	4 ha, salvo excepciones previstas en LOTUS.
Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.
Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (EAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Edificabilidad máxima	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	2 unidades
Altura máxima	8 m a cumbre medidas desde la rasante natural del terreno. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.
Entreplanta	Permitida
Sótano	Permitido
Semisótano	Permitido
Bajocubierta	Permitido
Distancia al núcleo urbano	
Otros	
Condiciones Higiénico Sanitarias	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones Estéticas y de Composición	
Observaciones:	

Art. 3.2.2.7. Ficha condiciones edificatorias Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental Vías Pecuarias.

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP VÍAS PECUARIAS****USOS PERMITIDOS**

Instalaciones ordinarias de uso ganadero según art. 13.2.a. LSOTEX 2001

Parcela mínima	
Superficie Mínima	
Diámetro círculo inscrito	
Otras determinaciones	
Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.
Tipología de la edificación	
Edificabilidad máxima	
Ocupación máxima	
Número de plantas	
Altura máxima	
Entreplanta	
Sótano	
Semisótano	
Bajocubierta	
Pendiente máxima de cubierta	
Parcela mínima núcleo de población	
Distancia al núcleo urbano	
Otros	
Condiciones Higiénico Sanitarias	
Condiciones Estéticas y de Composición	

## Observaciones:

Únicamente se permiten las construcciones conformes a la legislación vigente en materia de vías pecuarias que reciban autorización del Organismo Competente en la gestión de las mismas. Ejemplos de estas obras son: abrevaderos y descansaderos de animales.

En todo momento se precisará autorización del Organismo Competente en materia de Vía Pecuarias, que será quien determine en cada caso concreto el alcance de las obras.



Art. 3.2.2.8. Ficha condiciones edificatorias Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental Montes de Utilidad Pública.

<b>PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP AMBIENTAL MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA</b>	
<b>USOS PERMITIDOS</b>	
Art. 13.2.a Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras Art. 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora de cultivo o producción agropecuaria Art. 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes Resto de Equipamientos, conforme al art. 2.2.1.14, siempre que tengan carácter público y resulten autorizados previamente por el órgano competente en materia de gestión forestal, en virtud de su plena compatibilidad con lo regulado al efecto por la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; y por el resto de normativa sectorial de aplicación en materia de Montes de Utilidad Pública.	
Superficie Mínima Parcela	1,5 ha, salvo excepciones previstas en LOTUS y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.
Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (EAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Edificabilidad máxima	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	2 unidades
Altura máxima	11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.
Entreplanta	Permitida
Sótano	Permitido
Semisótano	Permitido
Bajocubierta	Permitido
Distancia al núcleo urbano	La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Otros	
Condiciones Higiénico Sanitarias	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones Estéticas y de Composición	
<b>USOS AUTORIZABLES</b>	
Art. 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos	

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP AMBIENTAL MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA**

Superficie Mínima Parcela	1,5 ha, salvo excepciones previstas en LOTUS y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.
Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (EAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Edificabilidad máxima	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	2 unidades
Altura máxima	11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.
Entreplanta	Permitida
Sótano	Permitido
Semisótano	Permitido
Bajocubierta	Permitido
Distancia al núcleo urbano	La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Otros	
Condiciones Higiénico Sanitarias	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones Estéticas y de Composición	

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP AMBIENTAL MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA****Observaciones:**

En estos terrenos se habrá de cumplir lo indicado en la Ley 43/2003 de Montes modificada por la Ley 10/2006, y el Decreto 485/1962, de 22 de febrero, del Reglamento de Montes y por la Ley 21/2015, de 20 de julio.

**En especial:**

Artículo 15. Régimen de usos en el dominio público forestal

1. La Administración gestora de los montes demaniales podrá dar carácter público a aquellos usos respetuosos con el medio natural, siempre que se realicen sin ánimo de lucro y de acuerdo con la normativa vigente, en particular con lo previsto en los instrumentos de planificación y gestión aplicables, y cuando sean compatibles con los aprovechamientos, autorizaciones o concesiones legalmente establecidos.
2. La Administración gestora de los montes demaniales someterá a otorgamiento de autorizaciones aquellas actividades que, de acuerdo con la normativa autonómica, la requieran por su intensidad, peligrosidad o rentabilidad. En los montes catalogados será preceptivo el informe favorable del órgano forestal de la comunidad autónoma.
3. Los aprovechamientos forestales en el dominio público forestal se regirán por lo que se establece en los artículos 36 y 37 de esta ley.
4. La Administración gestora de los montes demaniales someterá a otorgamiento de concesión todas aquellas actividades que impliquen una utilización privativa del dominio público forestal. En los montes catalogados, esta concesión requerirá el informe favorable de compatibilidad con la persistencia de los valores naturales del monte por parte del órgano forestal de la comunidad autónoma.
5. En los procedimientos de concesión y autorización de actividades económicas promovidas por la administración gestora del monte que vayan a realizarse en montes demaniales, sin perjuicio de lo dispuesto en la regulación de los montes comunales, se respetarán los principios de publicidad, objetividad, imparcialidad y transparencia. Se aplicará además el principio de concurrencia competitiva conforme a los instrumentos o directrices de planificación y gestión del mismo en los siguientes supuestos:
  - a) cuando se trate de una actividad de servicios que se promueva por la administración gestora del monte.
  - b) cuando el ejercicio de la actividad excluya el ejercicio de otras actividades por terceros. Los criterios en que se basará la concesión y autorización para la realización de actividades de servicios estarán directamente vinculados a lo dispuesto en los instrumentos o directrices de planificación y gestión del monte. La duración de dichas autorizaciones y concesiones será como máximo de 75 años, de acuerdo con sus características, y no dará lugar a renovación automática ni a ventajas a favor del anterior titular o personas vinculadas con él".

**Artículo 36. Aprovechamientos forestales.**

1. El titular del monte será en todos los casos el propietario de los recursos forestales producidos en su monte, incluidos frutos espontáneos, y tendrá derecho a su aprovechamiento conforme a lo establecido en esta ley y en la normativa autonómica.
2. Los aprovechamientos de los recursos forestales se realizarán de acuerdo con las prescripciones para la gestión de montes establecidas en los correspondientes planes de ordenación de recursos forestales, cuando existan. Se ajustarán también, en su caso, a lo que concretamente se consigne en el proyecto de ordenación de montes, plan dasocrático o instrumento de gestión equivalente vigente.
3. El órgano competente de la comunidad autónoma regulará los aprovechamientos no maderables. Dichos aprovechamientos, y en particular el de pastos, deberán estar, en su caso, expresamente regulados en los correspondientes instrumentos de gestión forestal o PORF en cuyo ámbito se encuentre el monte en cuestión.
4. Los aprovechamientos en los montes del dominio público forestal podrán ser enajenados por sus titulares en el marco de lo establecido en la legislación patrimonial que les resulte de aplicación.
5. La Administración gestora de los montes demaniales podrá enajenar productos o servicios de los mismos, bajo el régimen de aprovechamientos forestales, con sujeción a las cláusulas técnico-facultativas y económico-administrativas que se establezcan y a los instrumentos de gestión vigentes. Como contraprestación, además o en lugar del precio, podrá establecerse o aceptarse la realización de determinadas mejoras del monte, que deberán sujetarse al instrumento de gestión correspondiente, a las condiciones específicas que se establezcan y a la aprobación del titular del monte.
6. En los contratos que celebren las Administraciones gestoras o titulares de montes demaniales para la realización de actuaciones de mejora en dichos montes, en las que se generen productos forestales con valor de mercado, estos podrán quedar a disposición del adjudicatario de los trabajos y el precio estimado de su venta constituir un elemento dentro del presupuesto de la actuación.
7. Los aprovechamientos en los montes afectados por las zonas de servidumbre, policía, o afeción de los dominios públicos hidráulico, marítimo-terrestre, de carreteras o ferroviario no precisarán de la autorización de los órganos competentes de dichos dominios, siempre y cuando tales montes dispongan de instrumentos de gestión cuya aprobación por el órgano forestal de la comunidad autónoma haya sido informada favorablemente por los órganos de gestión de los dominios públicos mencionados.
8. El Gobierno, oídas las comunidades autónomas, regulará reglamentariamente el régimen básico propio de los contratos públicos de aprovechamientos, obras y servicios forestales.

**Artículo 37. Aprovechamientos maderables y leñosos.**

1. Los aprovechamientos maderables y leñosos se regularán por el órgano forestal de la comunidad autónoma.
2. En los montes no gestionados por dicho órgano forestal, estos aprovechamientos estarán sometidos a las siguientes condiciones básicas:

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP AMBIENTAL MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA**

- a) Cuando exista proyecto de ordenación, plan dasocrático o instrumento de gestión equivalente, o el monte esté incluido en el ámbito de aplicación de un PORF y éste así lo prevea el titular de la explotación del monte deberá remitir la declaración responsable del aprovechamiento al órgano forestal de la comunidad autónoma, al objeto de que éste pueda comprobar su conformidad con lo previsto en el instrumento de gestión o, en su caso, de planificación.
- b) En caso de no existir dichos instrumentos, estos aprovechamientos requerirán autorización administrativa previa, salvo que se trate de aprovechamientos maderables o leñosos a turno corto o domésticos de menor cuantía, en cuyo caso deberá comunicar, mediante una nueva declaración responsable, que concurren las circunstancias por las que no es necesaria dicha autorización. Se considerarán aprovechamientos de turno corto aquéllos cuyo turno sea inferior a 20 años y los aprovechamientos de las especies y turnos conjuntamente tratados que determinen las comunidades autónomas para su territorio. Se considerarán aprovechamientos de menor cuantía los inferiores a 10 metros cúbicos de madera o a 20 estereos de leñas, salvo que las comunidades autónomas establezcan para su territorio cuantías menores.
3. Lo dispuesto en los párrafos anteriores se entiende sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional undécima, en relación con el procedimiento para llevar a cabo la correspondiente evaluación ambiental previa de actividades sometidas a notificación o declaración responsable cuando la misma sea exigible por la legislación básica estatal o autonómica de evaluación ambiental.
4. El titular de un aprovechamiento maderable o leñoso cuyos productos sean objeto de comercialización deberá comunicar la cuantía realmente obtenida al órgano forestal autonómico en el plazo máximo de un mes desde su finalización y de acuerdo con los procedimientos que se establezcan al efecto.

Art. 3.2.2.9. Ficha condiciones edificatorias Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP DE INFRAESTRUCTURAS CARRETERAS****USOS PERMITIDOS**

- Art. 13.2.a Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras  
Art. 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora de cultivo o producción agropecuaria  
Art. 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes  
Art. 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.  
Usos terciarios y dotacionales en suelo rústico vinculados al turismo

Superficie Mínima Parcela	1,5 ha, salvo excepciones previstas en LOTUS y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.
Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (EAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Edificabilidad máxima	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	2 unidades
Altura máxima	11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.
Entreplanta	Permitida
Sótano	Permitido

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP DE INFRAESTRUCTURAS CARRETERAS**

Semisótano	Permitido
Bajocubierta	Permitido
Distancia al núcleo urbano	La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones de edificación de los usos terciarios y dotacionales en suelo rústico vinculados al turismo	Se permitirá una edificabilidad de 0,12 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> y una ocupación máxima del 10 %. El resto de las condiciones se mantienen como los demás usos de este conjunto. El proyecto contemplará la adopción de medidas específicas, tanto de naturaleza ambiental como constructiva, para la integración paisajística del conjunto de construcciones e instalaciones.
Condiciones Higiénico Sanitarias	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones Estéticas y de Composición	

**USOS AUTORIZABLES**

Art. 23.a Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras  
Art. 23.b. Extracción o explotación de recursos  
Art. 23.c. Depósito de materiales  
Art. 23.c. Almacenamiento de maquinaria  
Art. 23.c. Estacionamiento de vehículos  
Art. 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos  
Art. 23.e. Áreas de servicio de carreteras  
Art. 23.f. Instalaciones de carácter industrial  
Art. 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores  
Resto de Equipamientos (art. 2.2.1.14)  
Resto de instalaciones de carácter terciario (art. 2.2.1.14)

Superficie Mínima Parcela	1,5 ha, salvo excepciones previstas en LOTUS y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.
Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (EAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Edificabilidad máxima	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	2 unidades
Altura máxima	11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.
Entreplanta	Permitida

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP DE INFRAESTRUCTURAS CARRETERAS**

Sótano	Permitido
Semisótano	Permitido
Bajocubierta	Permitido
Distancia al núcleo urbano	La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Otros	
Condiciones Higiénico Sanitarias	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones Estéticas y de Composición	

**USOS AUTORIZABLES**

Art. 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada

Art. 23.g. Vivienda familiar aislada no vinculada

Superficie Mínima Parcela	4 ha, salvo excepciones previstas en LOTUS.
Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.
Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (EAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Edificabilidad máxima	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	2 unidades
Altura máxima	8 m a cumbre medidas desde la rasante natural del terreno. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.
Entreplanta	Permitida
Sótano	Permitido
Semisótano	Permitido
Bajocubierta	Permitido
Distancia al núcleo urbano	
Otros	
Condiciones Higiénico Sanitarias	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones Estéticas y de Composición	

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP DE INFRAESTRUCTURAS CARRETERAS****Observaciones:**

Con independencia de la clasificación de un suelo se tendrán en cuenta las afecciones por la presencia de estas carreteras u otras que pudieran llegar a ejecutarse durante el periodo de vigencia del Plan General, en aplicación de las vigentes leyes de Carreteras del Estado y de Carreteras de Extremadura y del vigente Reglamento General de Carreteras:

**— Zona de dominio público:**

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, de tres metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de dos metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será, en todo caso, de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura. En esta zona sólo podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía.

La Administración titular de la vía, excepcionalmente, sólo podrá autorizar obras o instalaciones en la zona de dominio público cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general que así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

**— Zona de servidumbre:**

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

Serán indemnizables a instancia de parte la ocupación de la zona de servidumbre y, en todo caso, los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

**— Zona de afección:**

La zona de afección consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

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

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

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera, en un futuro no superior a diez años

**— Línea límite de edificación:**

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

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

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP DE INFRAESTRUCTURAS CARRETERAS**

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

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

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

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

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

**— Autorizaciones**

Las solicitudes de autorización para las construcciones e instalaciones (de cualquier tipo, incluso modificación de las existentes) a realizar en terrenos incluidos en las zonas de protección de las carreteras y muy especialmente en lo referente a nuevos accesos precisarán (previamente al otorgamiento de la licencia municipal) el informe y autorización de la carretera, que en el caso de la autovía A-66 y la carretera N-630 es la Demarcación Carreteras del Estado en Extremadura y en la CCV-16 es la Diputación Provincial de Cáceres. También lo precisarán aquellas instalaciones que, no estando incluidas en las zonas de protección de las carreteras, accedan a las vías de servicio o enlaces utilizando accesos ya existentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso (sea en número y/o categoría de vehículos que lo utilizan) en el citado acceso, circunstancia que podría conllevar la suspensión o el cierre del acceso de no producirse, en respuesta a la solicitud del interesado, la correspondiente autorización -o informe favorable, en su caso- para el acondicionamiento del mismo.

**— Anuncios publicitarios**

La publicidad a instalar en el ámbito del término municipal, de tal forma que sea visible desde la A-66 o la N-630 estará prohibida (excepto la instalada en el suelo urbano), y se regirá por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras, publicado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre (BOE de 23/09/94).

Tampoco se instalará señalización turística de ningún tipo en tramos no urbanos de dichas autovía y carretera que no sea la establecida en el acuerdo SISTHO suscrito entre la Junta de Extremadura y el Ministerio de Fomento.

**— Obras públicas en las Carreteras del Estado**

Se exceptúa de la sujeción a licencia municipal a las obras públicas a realizar en las carreteras del Estado, tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamientos, caminos agrícolas o de servicio, reordenación de accesos, etc., así como también a los elementos funcionales de las mismas, por estar estos considerados como bienes de dominio público a tenor de lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras y en aplicación del artículo 12 de la Ley 25/88 de Carreteras, porque ésta se entiende implícita, aunque habrán de adecuarse a la ordenación urbanística del suelo en que se hallen.

**— Superposición de la afección de carreteras y arqueológico**

En el Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras de la Autovía A-66 y la Carretera N-630, la superposición con el Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológico será compatible con la realización de las obras públicas de interés general que hubieran de ser afrontadas en la misma y sus inmediaciones, promovidas por el estado, tales como caminos de servicio, actuaciones de seguridad vial, vialidad invernal, y otras que fueran necesarias para la prestación del servicio público encomendado a la vía, en evitación de que la protección arqueológica hiciera imposible tal previsión.

De manera análoga se actuará si se trata de terrenos que, no teniendo esta clasificación queden sujetos a la superposición de ambas afecciones, por ejemplo aquellos situados en el núcleo urbano.

En cualquier caso, ambas Administraciones Públicas (El Ministerio de Fomento, por un lado, y la Consejería competente en Patrimonio, en este caso Cultura) están llamadas a llegar a acuerdo sobre las actuaciones concretas de una u otra en aquellos ámbitos espaciales en los que confluyan las competencias de la otra, como conviene al buen funcionamiento y gestión de la cosa pública.



Art. 3.2.2.10. Ficha condiciones edificatorias Suelo No Urbanizable de Protección Cultural Arqueológico.

<b>PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP CULTURAL ARQUEOLÓGICO</b>	
<b>USOS PERMITIDOS</b>	
Art. 13.2.a Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinégetica, Otras Art. 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora de cultivo o producción agropecuaria Art. 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes Usos terciarios y dotacionales en suelo rústico vinculados al turismo, cuando concurren las circunstancias previstas en el art. 3.1.1.45	
Superficie Mínima Parcela	1,5 ha, salvo excepciones previstas en LOTUS y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.
Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (EAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Edificabilidad máxima	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	2 unidades
Altura máxima	11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.
Entreplanta	Permitida
Sótano	Permitido
Semisótano	Permitido
Bajocubierta	Permitido
Distancia al núcleo urbano	La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones de edificación de los usos terciarios y dotacionales en suelo rústico vinculados al turismo:	Se permitirá una edificabilidad de 0,12 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> y una ocupación máxima del 10 %. El resto de las condiciones se mantienen como los demás usos de este conjunto. El proyecto contemplará la adopción de medidas específicas, tanto de naturaleza ambiental como constructiva, para la integración paisajística del conjunto de construcciones e instalaciones.
Condiciones Higiénico Sanitarias	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones Estéticas y de Composición	
<b>USOS AUTORIZABLES</b>	
Art. 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos Art. 23.e. Áreas de servicio de carreteras Resto de Equipamientos (art. 2.2.1.14)	

**PGM BAÑOS DE MONTEMAYOR. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS QUE IMPLICAN ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN SNUP CULTURAL ARQUEOLÓGICO**

Superficie Mínima Parcela	1,5 ha, salvo excepciones previstas en LOTUS y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Retranqueo a Linderos	Las de nueva planta, una distancia mínima de 3 m a todos sus linderos y 5 m a ejes de caminos. Se exceptúan los edificios y construcciones preexistentes.
Tipología de la edificación	Edificación aislada exenta (EAE), salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables
Edificabilidad máxima	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas	2 unidades
Altura máxima	11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.
Entreplanta	Permitida
Sótano	Permitido
Semisótano	Permitido
Bajocubierta	Permitido
Distancia al núcleo urbano	La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Otros	
Condiciones Higiénico Sanitarias	Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad
Condiciones Estéticas y de Composición	

**Observaciones:**

- Superposición de la afección de carreteras y arqueológica.

En el Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras de la Autovía A-66 y la Carretera N-630, la superposición con el Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológico será compatible con la realización de las obras públicas de interés general que hubieran de ser afrontadas en la misma y sus inmediaciones, promovidas por el Estado, tales como caminos de servicio, actuaciones de seguridad vial, viabilidad invernal, y otras que fueran necesarias para la prestación del servicio público encomendado a la vía, en evitación de que la protección arqueológica hiciera imposible tal previsión.

De manera análoga se actuará si se trata de terrenos que, no teniendo esta clasificación queden sujetos a la superposición de ambas afecciones, por ejemplo, aquellos situados en el núcleo urbano.

**ANEXO II****RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA  
ORDENACIÓN EXTRACTO DE ASPECTOS AMBIENTALES.****MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 1  
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE BAÑOS DE MONTEMAYOR.**

Equipo Redactor: Miguel Ángel Rufo Cordero. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

La modificación aprobada tiene por objeto favorecer el desarrollo turístico de Baños de Montemayor, mediante la eliminación de las trabas administrativas que de manera improductiva, sin beneficio alguno para el municipio ni para su entorno, impiden la implantación y explotación de actividades turísticas, que, en determinadas condiciones y con las suficientes garantías, podrían desarrollarse sin amenaza alguna para la integridad y calidad de su patrimonio histórico natural.

Con esa finalidad se habilitan nuevas zonas del término municipal, fuera del suelo urbano, para el ejercicio de "actividades rústicas vinculadas al turismo", como casas rurales, hoteles rurales, chozos, campamentos de turismo, restaurantes, cafeterías, e incluso prácticas de tipo cultural, recreativa o deportiva como el baño o la navegación. De ese tipo podrán implantarse en terrenos:

- Clasificados como "SUN Protegido Natural ZEC "Sierra de Gredos y Valle del Jerte", Zona de Interés", siempre y cuando no se sitúen por encima de 1.000 m de altitud, ni afecten a zonas catalogadas como Hábitats de Interés Comunitario por la Directiva 92/43/CE, ni supongan un riesgo especial en caso de incendio forestal por contar en su entorno con denso arbolado y además cuenten con fácil acceso a cualquiera de las carreteras existentes, bien sea la N-630 o la CC-16, de Baños a La Garganta.
- Clasificados como "SNU Protegido Cultural Arqueológico", por encontrarse dentro del perímetro de protección de 200 m definido en el entorno de cualquier yacimiento, siempre y cuando la autoridad competente lo autorice, tras la pertinente evaluación arqueológica, por su compatibilidad o nula afección al patrimonio cultural.

Asimismo se incorpora al Plan General Municipal una regulación propia de los usos y construcciones que pueden emplazarse sobre la corona de 300 m de anchura, exterior al suelo urbano y urbanizable, incluyendo entre aquellas las edificaciones que, por ser anteriores a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la ley del suelo y ordenación urbana, pudieran llegar a contar con un régimen asimilable al de cualquier construcción con licencia; todo ello sin perjuicio del obligado cumplimiento de las condiciones que eviten el riesgo de formación de nuevo tejido urbano.

**DOE**

NÚMERO 214

Jueves 6 de noviembre de 2025

**60447**

Finalmente se reduce a 3 m el retranqueo a linderos y a 5 m la distancia a eje de caminos que habrán de contemplar las construcciones de nueva planta en suelo rústico.

Como se desprende de la evaluación ambiental practicada la ordenación resultante no tendrá efectos adversos significativos para el medio ambiente, por cuanto, con ella no se verán afectados los espacios más sensibles (Zonas de Interés) de las áreas integradas en la ZEC "Sierra de Gredos y Valle del Jerte", así como tampoco los yacimientos arqueológicos, ni otros bienes integrantes del patrimonio histórico, ni el dominio público hidráulico de los cauces o de sus zonas inundables.

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

Sección 2.<sup>a</sup>: R.<sup>o</sup> de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Ángel M.<sup>a</sup> Pardo Prieto, Jefe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, a la que se adscribe funcionalmente el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

Certifica:

Que con fecha 29/10/2025 y n.<sup>º</sup> CC/057/2025, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.<sup>º</sup> 1 del Plan General Municipal que tiene como objeto la incorporación de los usos turísticos al régimen del suelo rústico y la adaptación de las condiciones de edificación.

Municipio: Baños de Montemayor.

Aprobación definitiva: 30 de abril de 2025.

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

Y para que conste, expido la presente en Mérida, a 29 de octubre de 2025.