OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO

Av/ Trujillo, 6 (Centro Cívico),
C.P: 10272 - Ruanes(Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza de España, 1, C.P.: 10.170 – Montánchez (Cáceres) Telf.: 927 38 00 01. Fax.: 927 38 03 02

MODIFICACIÓN DE P.G.M. DE MONTÁNCHEZ

MODIFICACIÓN Nº 6

RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE A SUELO URBANO NO CONSOLIDADO MEDIANTE LA CREACIÓN DE UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN DE USO INDUSTRIAL

EQUIPO REDACTOR:
Equipo de la O.G.U.V.A.T.:

- **Alfonso Gómez Goñi, Arquitecto.**
- **María de los Ángeles Bernal Chanclón, Asesora Jurídica.**
- **Juan Antonio Pérez Jiménez, Delineante.**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)

Plaza de España, 1, C.P.: 10.170 – Montánchez (Cáceres) Telf.: 927 38 00 01. Fax.: 927 38 03 02

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. INTRODUCCIÓN
1.1.1. Promotor
1.1.2. Base documental utilizada
1.1.3. Normativa urbanística aplicable

1.2. MEMORIA INFORMATIVA
1.2.1. Antecedentes de hecho
1.2.2. Situación actual del planeamiento urbanístico
1.2.3. Diagnóstico del planeamiento vigente
1.2.3.a. Diagnóstico de información y exposición
1.2.3.b. Normativa urbanística
1.2.3.c. Planos de ordenación
1.2.4. Ámbito de la Modificación
1.2.4.a. Ámbito
1.2.4.b. Fines y objetivos

1.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA
1.3.1. Normativa aplicable
1.3.2. Justificación de las determinaciones

2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

2.1. Normas reguladoras en Suelo Urbano No Consolidado U.A.-8
2.1.1. Artículo 179. Condiciones de posición de la Edificación.
2.1.2. Artículo 180. Condiciones de Ocupación.
2.1.3. Artículo 187. Condiciones particulares.

3. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

- Plano nº1 ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. Plano nº 1, Hoja nº 4
- Plano nº2 NÚCLEO URBANO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- Plano nº 3 NÚCLEO URBANO. ORDENACIÓN DETALLADA. CLALSFICACIÓN DEL SUELO. ZONAS DE ORDENANZAS. DOTACIONES
- Plano nº 4 NÚCLEO URBANO. ORDENACIÓN DETALLADA. ALINEACIONES Y RASANTES

4. DOCUMENTACIÓN ESCRITA

4.1. Articulado actual del PGM (páginas 75, 76, 84b, 85 y 86)
4.2. Articulado refundido del PGM (páginas 75, 76, 84b, 85 y 86)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)

Plaza de España, 1, C.P.: 10.170 – Montánchez (Cáceres) Telf.: 927 38 00 01. Fax.: 927 38 03 02

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. INTRODUCCIÓN

1.1.1. Promotor

El Ayuntamiento de Montánchez solicita a este Equipo Técnico (Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de la Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez) la redacción de una modificación del Plan General Municipal, para la creación de una unidad de actuación de suelo urbano no consolidado de uso industrial. La propuesta se redacta en los exactos términos señalados por los responsables del Ayuntamiento.

1.1.2. Base documental utilizada

La documentación utilizada para la presente Modificación ha sido:

1.- Los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias de Montánchez (Cáceres), aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura el 30 de junio de 2004 y publicado el 27 de octubre de 2005.

2.- Cartografía digital en formato dwg, proporcionada por la Junta de Extremadura.

1.1.3. Normativa urbanística aplicable

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, (en adelante LSOTEx).
- Ley 9/2010, de 18 de octubre, de Modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Reglamento de Planeamiento de Extremadura Decreto 7/2007 de 23 de enero, (en adelante RPEx).
- Plan General Municipal de Montánchez, con aprobación definitiva el 29 de octubre de 2.009 y publicado DOE el 12 de mayo de 2010, (en adelante PGM).
- Real Decreto Legislativo 7/ 2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Modificación Puntual nº1, aprobada definitivamente por resolución CUOTEx de 27 de octubre de 2011 y publicada en DOE el 23 de diciembre de 2011.
- Modificación Puntual nº 3 con aprobación definitiva el 25/09/2014 y publicación DOE con fecha 27/11/2014
- Modificación Puntual nº 4 con aprobación definitiva el 26/02/2015 y publicación DOE con fecha 01/07/2015

1.2. MEMORIA INFORMATIVA

1.2.1. Antecedentes de hecho

En las reuniones mantenidas con la Sra. Alcaldesa y Técnico Municipal, nos manifiestan los problemas con los que se encuentra el municipio para poder desarrollar las industrias que allí se demandan, que no son otras que pequeñas naves tipo semillero de empresas, adosadas y con espacios exteriores.

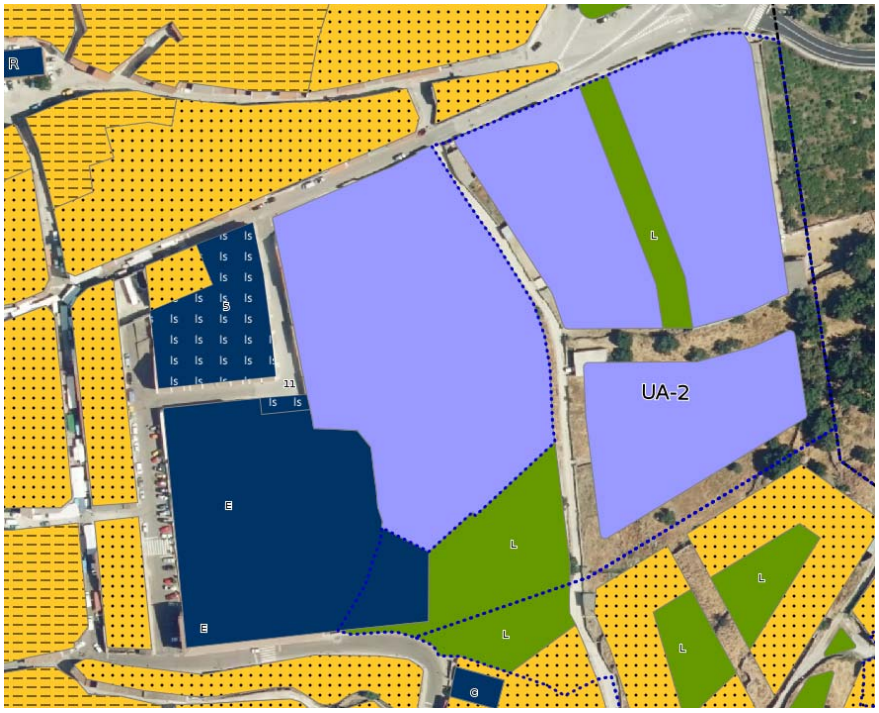
Se trata de pequeños autónomos que, muchas veces, se tienen que ir a municipios cercanos en busca de un suelo que pueda albergar a su pequeño taller, industria, etc.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)

Plaza de España, 1, C.P.: 10.170 – Montánchez (Cáceres) Telf.: 927 38 00 01. Fax.: 927 38 03 02

Respecto al suelo de uso industrial, el actual PGM recoge una gran zona industrial (en azul) en la salida del pueblo por la Calle Juan Carlos I en su confluencia con la carretera de circunvalación CC-160.

Una parte se encuentra dentro de suelo urbano, con una serie de industrias ya implantadas bajo la entrada de "Jamones de Montánchez", y otra gran parte se encuentra dentro de la Unidad de Actuación UA-2 del término municipal, que se encuentra sin desarrollar.



Los terrenos actualmente susceptibles de desarrollo para implantar uso industrial serían los comprendidos dentro de la Unidad de Actuación nº 2, que se encuentran sin desarrollar, no existiendo interés para su desarrollo por parte de los propietarios, por lo que el Ayuntamiento ante la demanda existente se ve en la obligación de buscar otras alternativas.

Ante esta situación, se adopta la decisión de redactar la presente Modificación, con el fin de poder dotar al municipio de suelo urbano no consolidado de carácter industrial para su desarrollo, que dé cabida a la necesidad de pequeñas y medianas naves en la localidad.

Se plantea la necesidad de reclasificar un suelo no urbanizable de protección Natural y Paisajista, de propiedad municipal, a suelo urbano no consolidado de uso industrial, mediante la correspondiente unidad de actuación.

Además, Montánchez es un municipio de aproximadamente 1.763 habitantes, que por su situación geográfica (ubicado entre Cáceres, Trujillo, Don Benito y Mérida), ha experimentado un crecimiento económico notable, con una consolidada actividad de producción ganadera y transformación de productos agro-ganaderos, así como otras actividades ligadas al porcino y a una floreciente actividad vinculadas al turismo rural, etc. El desarrollo de estas fuentes de empleo, la buena ubicación del

municipio y la creciente población joven y emprendedora, ha hecho que exista una demanda creciente de nuevas ubicaciones para naves industriales a precios asequibles.

El suelo objeto de modificación cuenta con acceso rodado desde el camino denominado Extrarradio Rivera Robledo, que desde el centro de la localidad da acceso a la cercana urbanización de viviendas denominada como “El Canapé”.

Cuenta también con encintado de aceras, alumbrado público, canalización eléctrica, saneamiento y abastecimiento de agua. No supone, por tanto, la creación de nuevas infraestructuras para el municipio, empleando las ya existentes.

1.2.2. Situación actual del planeamiento urbanístico

El PGM vigente desde hace 18 años ha sufrido tres modificaciones en su tiempo de vigencia:

- Modificación Puntual nº1, que consiste en la conversión de la UA nº 5 en dos subunidades UA 5-a y UA 5-b.
- Modificación Puntual nº 3 consistente en la reclasificación de Suelo No Urbanizable (SNU-PNP) a Suelo Urbano de parcelas situadas en la Avda. Juan Carlos Rodríguez Ibarra, con el fin de corregir un error gráfico no detectado durante la aprobación del Plan General Municipal
- Modificación Puntual nº 4 consistente en la modificación del art. 198 de las normas urbanísticas que regula las condiciones del núcleo de población en Suelo No Urbanizable

No se recoge la modificación Puntual Nº 2 porque actualmente aparece como NO VIGENTE y en trámite, si bien cuenta con aprobación definitiva por la CUOTEX en Septiembre de 2013.

Esta MP Nº2 consiste en la reclasificación de suelo urbano No Consolidado (SNUC) a suelo urbano Consolidado (SUC) de parcela sita en c/ Floreta 11, con el fin de excluirla de la UA-3.

Tampoco se recoge la Modificación Puntual Nº 5, actualmente en trámite, consistente en añadir como uso compatible, en suelo no urbanizable de protección del espacio agrícola y suelo no urbanizable común, las instalaciones de energía solar fotovoltaica.

1.2.3. Diagnóstico del planeamiento vigente

En el presente apartado se analiza el contenido de las Ordenanzas de la Edificación del PGM de Montánchez y los planos de ordenación en relación a la modificación propuesta.

1.2.3.a- Diagnóstico de información y exposición

Los datos contenidos en el Título VI SUELO URBANO, CAPÍTULO I NORMAS GENERALES DE USOS, **Sección 1ª Disposiciones Generales, en su Artículo 88**. Tipos de Usos establece para el tipo de uso Industrial

- *Industria y almacenamiento.*
  - *Producción Industrial*
  - *Almacenaje mayorista*

- *Talleres artesanales y de reparación.*
  - *Talleres de reparación*
  - *Producción artesanal*

Además, dentro de la **Sección 3ª Uso Industrial**, establece en su **artículo 96 la definición y los usos** pormenorizados para este uso.

1. El uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Industria y almacenamiento. Incluye dos categorías:

1. Producción industrial. Obtención o transformación de productos por procesos industriales, incluso envasado, transporte y distribución.

2. Almacenaje y comercio mayorista. Depósito, guarda y almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de distribución propias del comercio mayorista.

b) Talleres artesanales y de reparación. Incluye dos categorías:

1. Talleres de reparación. Reparación o tratamiento de objetos de consumo doméstico y de vehículos, incluso venta directa al público.

2. Producción artesanal. Obtención y transformación de productos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público.

No se plantea la modificación de los artículos referentes al uso industrial, simplemente se pretende introducir éste en una nueva zona de suelo urbanizable.

1.2.3.b- Normativa urbanística

Las referencias a los artículos de la legislación urbanística aplicable, deben entenderse hechos a la LSOTEx y el RPLEx.

1.2.3.c- Planos de ordenación

Los planos de ordenación que se utilizan de base para la definición gráfica de la modificación presente son los correspondientes a los planos de ordenación diligenciados por la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio con fecha de aprobación definitiva de 29 de octubre de 2010.

Se ha utilizado igualmente, la cartografía digital en formato dwg, proporcionada por la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.

1.2.4. Ámbito de la modificación, fines y objetivos

1.2.4.a- Ámbito

La modificación que se plantea afecta a suelo no urbanizable de protección natural y paisajística, de titularidad municipal, con acceso directo desde la Carretera denominada Extrarradio Rivera Robledo.

Estos terrenos en total tienen una superficie aprox. de 6.490,07 m^2, propiedad íntegra del Ayuntamiento.

Los terrenos que se pretenden reclasificar como suelo urbano según referencia catastral son:

- Polígono 15 Parcela 326 10129A015003260000LR (1.686 m^2)
- Polígono 15 Parcela 325 10129A015003250000LK (5.457 m^2)

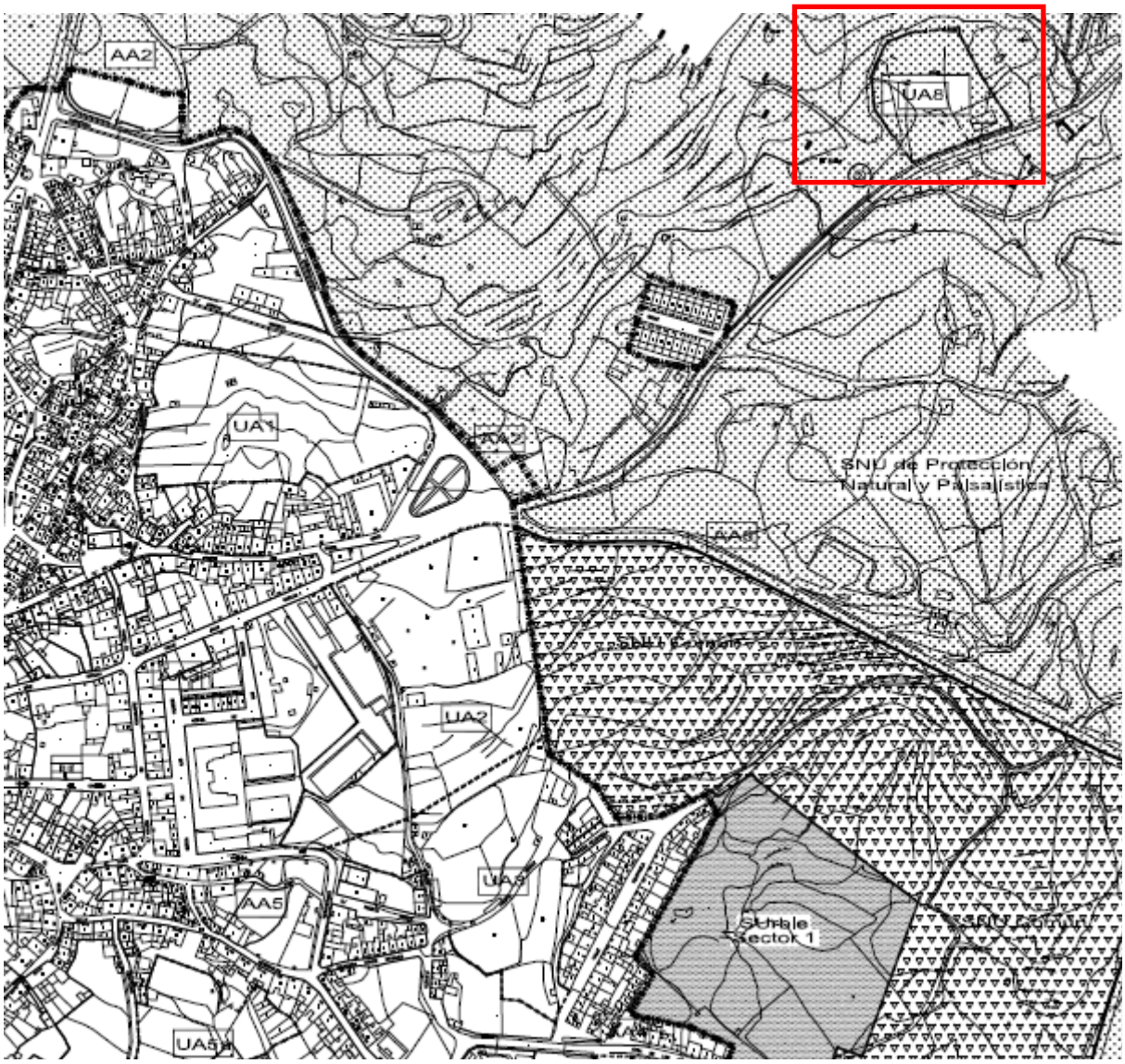
De la suma de las superficies recogidas en la información catastral, obtenemos un total de 7.143 m^2, esto es, existe una diferencia entre ambas superficies de 652,3 m^2.

Esta diferencia existente entre ambas superficies proviene del criterio tomado por el catastro con respecto al camino que linda con la zona objeto de la actuación en su lindero oeste, en concreto en la forma grafiada del mismo en su entroncamiento con la carretera.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)

Plaza de España, 1, C.P.: 10.170 – Montánchez (Cáceres) Telf.: 927 38 00 01. Fax.: 927 38 03 02

Se adjunta Plano de Situación de los terrenos junto a la citada carretera, saliendo de la población hacia el Noreste: “Plano 2: Núcleo Urbano. Ordenación Estructural”.



Plano SITUACIÓN
(Unidad de Actuación 8)

1.2.4.b- Fines y objetivos

El objetivo de la modificación, es incluir dentro del suelo urbano no consolidado mediante la delimitación de una unidad de actuación, unos terrenos de titularidad pública, que ya cuenta con todos los servicios necesarios a pie de carretera, para poder dotar al municipio de suelo industrial de pequeñas naves tipo Semillero.

Para ello se plantea reclasificar un suelo no urbanizable de protección Natural y Paisajista a suelo urbano no consolidado de uso industrial.

Actualmente los terrenos susceptibles de desarrollo para implantar uso industrial serían los comprendidos dentro de la Unidad de Actuación nº 2, si bien las pretensiones de los actuales propietarios -privados- hace imposible acometer ninguna actuación urbanizadora.

Ante esta situación, se adopta la decisión de redactar la presente Modificación, con el fin de poder dotar al municipio de suelo urbano de carácter industrial que dé cabida a la necesidad de pequeñas y medianas naves en la localidad.

El problema más importante, es el planteado por la falta de desarrollo de suelo industrial existente en el planeamiento, existiendo una demanda importante de los pequeños autónomos que se encuentran actualmente desarrollando su actividad en el interior del municipio, en espacios que se les quedan pequeños y que demandan espacios más grandes para ampliar su negocio, por ello muchos de ellos se trasladan a otros municipios limítrofes, por falta de suelo industrial.

Se entiende que existe un interés público por la demanda de suelo industrial de los pequeños autónomos y otros empresarios, debiendo el Ayuntamiento colaborar o favorecer al desarrollo local.

Se justifica el emplazamiento donde se pretende implantar el uso industrial:

- porque el terreno es propiedad del Ayuntamiento de Montánchez, lo que permitirá que el Ayuntamiento lo desarrollase, siendo uno de los pocos suelos de titularidad municipal susceptible de convertirse en suelo de uso industrial,
- por su cercanía con el suelo urbano,
- porque a pesar de que el planeamiento municipal contempla una unidad de actuación de uso industrial, actualmente no se prevé su desarrollo a corto ni a largo plazo.

Para solucionar esta situación se pretende, mediante esta modificación, incluir dentro del suelo clasificado como suelo urbano no consolidado, un espacio que se encuentra junto al actual Centro municipal de limpieza de vehículos de ganado y el actual punto limpio.

Dicho suelo cuenta con acceso rodado desde el camino denominado Extrarradio Rivera Robledo, que desde el centro de la localidad da acceso a la cercana urbanización de viviendas denominada como “El Canapé”.

Cuenta también con encintado de aceras, alumbrado público, canalización eléctrica, saneamiento y abastecimiento de agua. No supone, por tanto, la creación de nuevas infraestructuras para el municipio, empleando las ya existentes.

Adjuntamos los planos modificados incluyendo la actuación propuesta, como un refundido final.
Se aporta plano de situación de la Unidad de Actuación 8, de nueva creación, pretendida con la presente Modificación Puntual.

1.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.3.1. Normativa aplicable

Se redacta la presente modificación del PGM de Montánchez de acuerdo con los criterios establecidos en:

A) La Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 10/2015, de Abril, entre los que se mencionan:

- Artículo 75 en referencia a la documentación que debe contener un documento de Planeamiento.
- Artículo 76 y 77, en cuanto a la competencia para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico y su tramitación, teniendo en cuenta que es un Plan General Municipal.
- Artículo 80 “régimen de innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística”.
- Artículo 82 en cuanto a modificación de los planes de ordenación urbanística.
- Artículo 74 en cuanto a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas. (modif. 10 Abril 2015)

B) El Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

- Artículo 27 y 28 en cuanto a los límites de atribución de aprovechamiento y reservas dotacionales en suelo urbano y urbanizable.
- Artículo 30 respecto a los tipos de zonas verdes y equipamientos públicos.
- Artículo 102 y 104 en cuanto a la modificación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 105 en cuanto a condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 106 en referencia a la documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

La innovación propuesta tiene el carácter de modificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 104 del RPEX.

1.3.2. Justificación de las determinaciones

El Plan General Municipal está en vigor desde 2010 (que es cuando se publica en el DOE). Este documento comenzó a tramitarse a finales del 2.004 con su aprobación inicial. En el transcurso de esos seis años, no se recogieron si quiera actuaciones edificatorias en la planimetría presentada en su debido momento.

Además, y tal como ya hemos comentado, este documento ha obviado en muchos ámbitos la especial topografía de Montánchez, previendo futuras actuaciones como Unidades de Actuación en verdaderos canchales de granito, resultando infructuosos, de origen, tales crecimientos.

Uno de ellos es el ya analizado en la Unidad de Actuación 2 (UA-2), con uso industrial y que se sitúa en la salida del pueblo con la carretera EX381.

Como ya se ha expuesto con anterioridad, Montánchez es un municipio que está experimentando una necesidad creciente de nuevas áreas industriales, con naves tipo de semillero de empresas.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)

Plaza de España, 1, C.P.: 10.170 – Montánchez (Cáceres) Telf.: 927 38 00 01. Fax.: 927 38 03 02

La presente propuesta viene condicionada por las específicas características del instrumento vigente en Montánchez, Plan General Municipal.

Conforme lo dispuesto en el artículo 4 del Plan General Municipal de Montánchez *"Modificación del Plan General Municipal",* igualmente podemos hablar de modificación, al señalar que:

"1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión y, en general, no conlleve la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

2. Las modificaciones se sujetarán, de acuerdo con las condiciones fijadas en la legislación urbanística vigente, a las mismas disposiciones que regulan la tramitación y aprobación de los Planes Generales."

Estos condicionantes, propios del PGM, deben armonizarse, por imperativo del artículo 80.1 de la LSOTEx, con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta y el artículo 74 del mismo texto legal.

Por ello:

1.- Se clasifican los terrenos afectados por la ampliación como Suelo Urbano No Consolidado, puesto que su nivel de dotaciones públicas no comprende todos los servicios precisos, dado que sólo cuenta con ellos hasta el pie de la parcela.

2.- Se establece la ordenación detallada para el ámbito afectado aplicando lo dispuesto en el artículo 70.2.b de la LSOTEx que permite establecer la ordenación detallada para todo o parte del suelo urbano no consolidado.

3.- La Unidad de Actuación propuesta debe cumplir los estándares mínimos establecidos en el artículo 74 de la LSOTEx y el artículo 28 del RPEx, obligatorios en los nuevos desarrollos urbanos.

La presente modificación pretende dotar al Municipio de los terrenos de uso industrial que demanda el crecimiento del mismo, dando capacidad para que se puedan quedar en el municipio aquellos industriales que demanden mayores instalaciones.

Se persigue por tanto la ampliación de suelo industrial, en suelos de propiedad municipal, de manera que el propio ayuntamiento se pueda encargar del completo desarrollo del mismo, pudiéndose desarrollar por obra pública ordinaria, ya que la Administración dispone de la totalidad de los terrenos afectados.

Mediante la delimitación de unidades de actuación se busca:

- Facilitar la ejecución racional de la actividad urbanizadora mediante la inclusión de los suelos dotacionales precisos para la misma.

- Conseguir una justa distribución de los beneficios y las cargas entre los que intervengan en actividad urbanizadora.

- Asegurar los estándares de calidad y cohesión urbanas señalados tanto en el artículo 74 de la LSOTEx, como en los preceptos del RPLEx que lo desarrollan, al establecerse la ordenación de las mismas con estricto cumplimiento de dichos estándares.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)

Plaza de España, 1, C.P.: 10.170 – Montánchez (Cáceres) Telf.: 927 38 00 01. Fax.: 927 38 03 02

La superficie afectada ocupa aproximadamente **6.490,07 m²,** correspondiente a terrenos situados junto al actual Centro de limpieza de vehículos de ganado y el punto limpio. Dicho suelo cuenta con acceso rodado desde el camino denominado Extrarradio Rivera Robledo, contando también con encintado de aceras, suministro eléctrico, saneamiento y abastecimiento de agua, todo ello al pie de la parcela.

Se crea una unidad de actuación:

- U.A.-8

ESTÁNDARES DE LA ORDENACIÓN	SEGÚN LSOTEX	MODIF. PUNTUAL
USO INDUSTRIAL		
Superficie Bruta del sector (m^2s)	6.490	
Superficie Neta del sector (m^2s)	6.490	
Superficie Lucrativa del sector (m^2t)		3.797
Edificabilidad bruta (m^2t/m^2s)	≤ 0,7	0,585

CESIONES		
Dotaciones Públicas (15% Sup total ordenada) (m^2s)	973,51	977,22
Zonas Verdes (2/3 partes Dotaciones) (m^2s)	649,01	651,51
Equipamientos (1/3 Parte dotaciones) (m^2s)	324,50	325,71
Nº plazas aparcamientos públicos (0,5 plazas/100 m^2t)	18,98	19

2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

2.1. Normas reguladoras en Suelo Urbano No Consolidado U.A.-8

La nueva clasificación urbanística de la Unidad de Actuación será de Suelo Urbano No Consolidado, por tanto, cuenta con ordenación detallada y definición de la ubicación de las áreas verdes y dotacionales. Para su regulación urbanística únicamente será necesario incorporar la tipología de nave adosada, pero retranqueada de la alineación dentro de la Sección 4ª sobre las Condiciones Particulares de la Zona Industrial.

Igualmente será preciso incorporar, dentro de la Sección 5ª sobre las Condiciones Particulares de las Zonas Incluidas en Unidades de Actuación, las condiciones de desarrollo de la nueva UA-8.

Los nuevos textos se acompañan en color azul.

Sección 4ª. Condiciones particulares de la Zona Industrial

2.1.1. Artículo 179: Condiciones de posición de la Edificación

1. La edificación podrá disponer la fachada sobre la alineación exterior, adosándose a las medianerías colindantes.
2. Si la edificación no corresponde al número anterior y se dispone de forma aislada en la parcela, deberá cumplir las siguientes condiciones:
   a) Separación a frente de vial: se establece, con carácter mínimo, una distancia de 5 metros.
   b) Separación a linderos: igualmente, mantendrá una distancia mínima de 3 metros a todos los linderos con carácter privado.
3. Dentro del ámbito de suelo industrial ubicado fuera del núcleo urbano, la posición de la edificación se corresponderá con las alineaciones marcadas, tanto frontal y posterior, como las laterales medianeras adosadas.

2.1.2. Artículo 180: Condiciones de ocupación

1. Para el caso de edificación alineada a vial entre medianeras se establece un coeficiente de ocupación máxima del 90% de la parcela.
2. Para las actuaciones industriales fuera del núcleo urbano, la ocupación vendrá definida necesariamente dentro de las alineaciones recogidas en la documentación gráfica.
3. En el caso de edificación aislada no se limita la ocupación de parcela, debiendo en todo caso situarse la edificación dentro del área de movimiento definida por las separaciones a linderos señaladas en el artículo anterior.
4. Los espacios libres de parcela que resulten de la aplicación de las condiciones de ocupación y sean visibles desde la vía pública podrán destinarse a aparcamientos y zonas ajardinadas.

   Queda expresamente prohibido el destino y uso de estos espacios libres como depósito de materiales, vertidos o, en general, cualquier actividad que pueda dañar la estética de la zona.

Sección 5ª. Condiciones particulares de las zonas incluidas en Unidades de Actuación

2.1.3. Artículo 187: Condiciones particulares

8. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA8. CONDICIONES DE DESARROLLO.

ÁMBITO: el ámbito de la Unidad queda delimitado por la calle Floreta; por el acceso al núcleo desde la Carretera de Circunvalación y su prolongación a calle Juan Carlos I, la línea del suelo urbano y la UA3.

SUPERFICIE: 6.490,07 m^2

USO GLOBAL: industrial. Superficie Industrial: 2.136,21 m^2.

APROVECHAMIENTO: 3.797 m^2t.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Programa de Ejecución – Proyecto de Urbanización siempre que mantenga la ordenación y la calificación pormenorizada establecidas en la documentación gráfica.

Para realizar una ordenación que modifique sustancialmente las alineaciones o calificación establecidas, se requerirá la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con la legislación vigente.

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO (10%) (APROVECHAMIENTO LUCRATIVO) S/ ART. 31.2.b
Dado que se trata de un terreno propiedad del Ayuntamiento, no es preciso la cesión al mismo.

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: se pretende la creación de un área industrial que amplíe y complete las implantaciones industriales existentes en el municipio.

RESERVAS MÍNIMAS PARA EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES:

- Viario y aparcamiento: 1.617,33 m^2
- Zonas verdes: 651,51 m^2
- Equipamientos: 325,71 m^2
- Nº de aparcamientos uso público en vial: 19 ud.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN, USO, EDIFICACIÓN Y ARQUITECTÓNICAS: serán de aplicación, en todo lo que no se oponga al presente artículo, las condiciones establecidas en la Sección 4ª del presente Capítulo para zona Industrial, así como las condiciones de uso del Capítulo 1 del Título VI de estas Normas.

CONDICIONES DE VIARIO: ancho mínimo calle rodada:

- 10 metros (7 de calzada y dos aceras de 1,5 m) tal y como queda señalado en el plano nº 4 Ordenación Detallada. Alineaciones y rasantes.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza de España, 1, C.P.: 10.170 – Montánchez (Cáceres) Telf.: 927 38 00 01. Fax.: 927 38 03 02

3. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

SIGNOS CONVENCIONALES

- Carretera nacional.- Hito kilometrico
- Carretera comarcal.- C. local o particular
- Carretera en construcción
- Pista.- Pista asfaltada
- Camino carretero.- Camino de herradura
- Vias pecuarias.- Senda
- Seto-Jardin.
- Línea électrica A.T.
- Línea électrica M.T.
- Linea telefónica
- Conduccion subterranea
- Muro de contencion.- Pared o tapia
- Edificio/ publico o singular.- E. en constr.
- Lim.parcela.-Edificio.- Patio.- N Plantas.
- Masa de arboles.- Arbol aislado
- Canal
- Acequia
- Arroyo.- Vaguada
- Manantial.- Pozo.- Estanque o piscina
- Desmonte.- Terraplen
- Curvas de Nivel.- Curva de depresion
- Transformador

USOS DEL SUELO

Mo – Mb	MONTE ALTO / BAJO
Fd – Co	FRONDOSAS /CONIFERAS
Ar	DESPEJADO Y ARBOLES
Rf	REPOBLACION FORESTAL
Fr – Nr	FRUTALES / CITRICOS
R – H	REGADIO / HUERTAS
O – V	OLIVAR / VINEDO
Pd–Ps	PRADOS Y DEHESAS/PASTIZAL
Ms	MARISMAS
S – Er	SECANO / ERIAL
A	ARROZAL
Cr	CULTIVOS ARBOREOS

LISTADO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:

1.- LA RECUERA / FUENTE DEL SALOR
2.- LA RECUERA (NECRÓPOLIS)
3.- LA NAVILLA O MENGANCHA
4.- RINCON DEL GALLEGO (DOLMEN)
5.- LA PLANTA (ALQUERÍA-CORTIJO)
6.- CALZADA REAL DE MÉRIDA O DEL FONTANO
7.- CAMINO REAL DE CÁCERES O DEL PARADOR
8.- LAS MEZQUITAS O LOS CENTENALES
9.- PEÑAHUECA O POCITO
10.- CASTILLAREJO (ATALAYA)
11.- HAYAZGO AISLADO
12.- CASTILLO DE MONTÁNCHEZ
13.- CABEZA RASA
14.- EL PALOMAR

Nº YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO

- LIMITE DE TERMINO MUNICIPAL
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DE URBANIZABLE
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE:

- PROTECCIÓN NATURAL Y PAISAJÍSTICA
- PROTECCIÓN DEL ESPACIO AGRÍCOLA
- PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y MONUMENTAL
- COMÚN

- BALNEARIO DEL TRAMPAL
- REPETIDOR
- MATADERO
- DEPOSITO DE AGUA
- FUENTES Y MANANTIALES

INFRAESTRUCTURAS AFECCIONES

		Vías rápidas	Otras vías
CARRETERAS	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	8 M	3 M
	ZONA DE SERVIDUMBRE	25 M	8 M
	ZONA DE AFECCIÓN	100 M	35 M
	LINEA DE EDIFICACIÓN	50 M	25 M

		Ancho total
VÍAS PECUARIAS	Vereda del Camino Real Trujillo-Montánchez	6 - 8 M
	Colada del Camino de Valdefuentes	4 - 6 M
	Vereda de la Calzada	5 M
	Colada de la Vereda del Campo Bajero	5 M
	Colada de la Moraleda	2 - 4 M
	Colada del Camino de Carmonita	6 - 8 M
	Cordel de Mérida	37,61 M
	Cordel del Degolladero o del Puerto	37,61 M

ARROYOS Y RÍOS	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	2 BANDAS	5 M
	ZONA DE POLICÍA	2 BANDAS	100 M
	LINEA DE EDIFICACIÓN	2 BANDAS	20 M
LÍNEAS ELÉCTRICAS	LINEA DE EDIFICACIÓN	2 BANDAS	3,3 kv/150 M (5 M)
	LINEAS DE ARBOLADO	2 BANDAS	2 M
ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	ZONA DE SERVIDUMBRE	2 BANDAS	2 M

GRAFICO DISTRIBUCION HOJAS

1	2	
3	4	
5	6	
7		
8	9	
	10	

Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

PLAN GENERAL MUNICIPAL MONTÁNCHEZ (CÁCERES)

TERRITORIO | ORDENACIÓN | PLANO Nº: 1 | HOJA Nº: 4

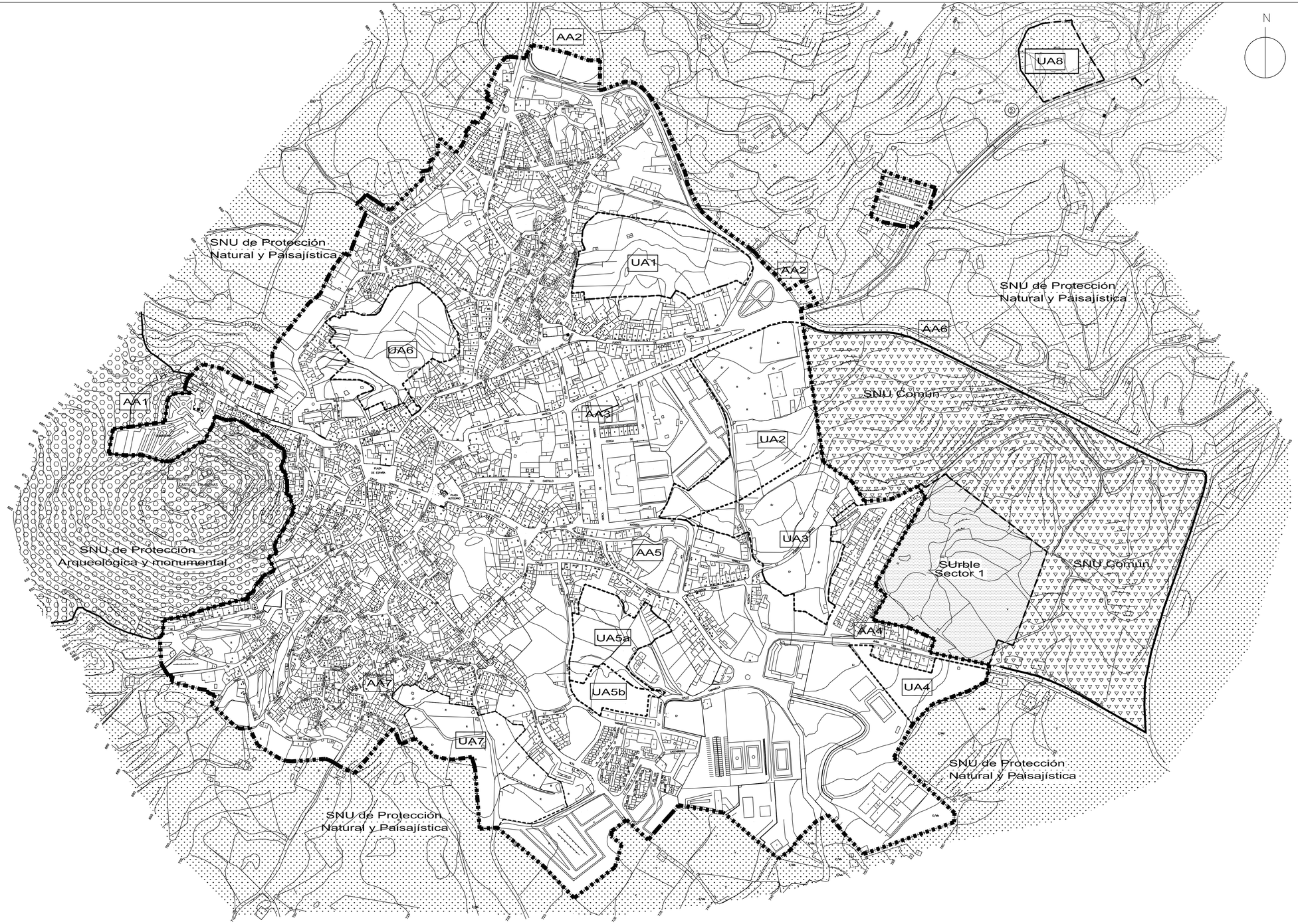
ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

ESCALA: 1/ 10.000

ARQUITECTA: RAQUEL FRAMIÑAN TORRES

MODIFICACIÓN 6: O.G.U.V.A.T. "SIERRA DE MONTÁNCHEZ"

FECHA DE REVISIÓN: ENERO 2019



SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION NATURAL Y PAISAJÍSTICA

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y MONUMENTAL

SUELO URBANIZABLE

DESARROLLO DEL SUELO URBANO

LÍMITE DE SUELO URBANO

LIMITE DE SUELO URBANIZABLE

LIMITE DE SUELO NO URBANIZABLE

LIMITE DE UA EN SUELO URBANO

ACTUACIONES AISLADAS — AA

UNIDAD DE ACTUACION — UA

MONTÁNCHEZ

CÁCERES

PLAN GENERAL MUNICIPAL

NÚCLEO URBANO
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

PLANO N: 2

ESCALA 1/2.000

ARQUITECTA: RAQUEL FRAMIÑÁN TORRES — OCTUBRE 2009

MODIFICACIÓN 6 : O.G.U.V.A.T. "SIERRA DE MONTÁNCHEZ" — ENERO 2019

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LÍMITE DE SUELO URBANO

LIMITE DE SUELO URBANIZABLE

LIMITE DE UA EN SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE — SUrble

UA EN SUELO URBANO — UA

SUELO URBANO

- ZONA DE CASCO TRADICIONAL
- ZONA EXTENSIÓN DEL CASCO
- ZONA INDUSTRIAL

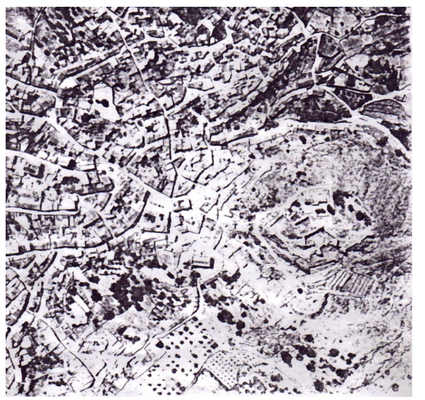
SISTEMAS Y DOTACIONES

SISTEMA LOCAL ORD.DETALLADA — SISTEMA GENERAL ORD.ESTRUCTURAL

- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICOS
  - (E) ESCOLAR
  - (D) DEPORTIVO
  - (A) ASISTENCIAL
  - (R) RELIGIOSO
  - (S) SANITARIO
  - (C) CULTURAL Y RECREATIVO
  - (P) ADMO. PÚBLICA
- UNIDADES DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS
  - (1) CEMENTERIO
  - (2) MATADERO MUNICIPAL
  - (3) CORREOS
  - (4) POLICIA MUNICIPAL
  - (5) GUARDIA CIVIL
  - (6) CÁMARA AGRARIA
  - (7) CENTRAL TELEFÓNICA
  - (8) DEPÓSITO DE AGUA
  - (9) ESTACIÓN DE SERVICIO
  - (10) LAVADERO PÚBLICO
  - (11) ESTACIÓN DE AUTOBUSES

MONTÁNCHEZ

CÁCERES



PLAN GENERAL MUNICIPAL

NÚCLEO URBANO.
ORDENACIÓN DETALLADA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
ZONAS DE ORDENANZAS. DOTACIONES.

PLANO N: 3

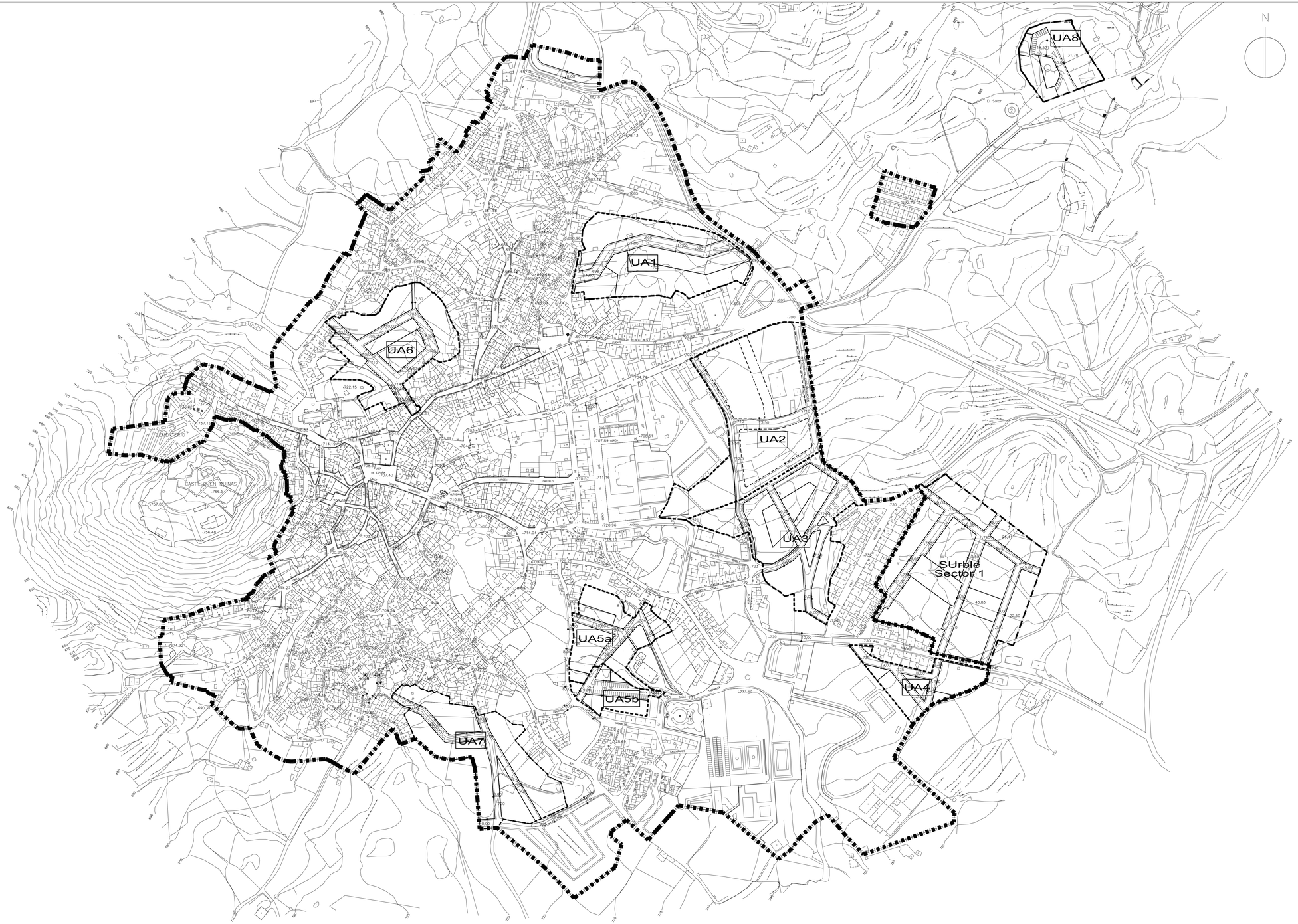
ESCALA 1/2.000

ARQUITECTA: RAQUEL FRAMIÑÁN TORRES

OCTUBRE 2009

MODIFICACIÓN 6: O.G.U.V.A.T. "SIERRA DE MONTÁNCHEZ"

ENERO 2019



ORDENACIÓN DETALLADA

LÍMITE DEL SUELO URBANO

LÍMITE DEL SUELO URBANIZABLE

ALTURA MÁXIMA TRES PLANTAS

ALINEACIONES DE CARÁCTER MÁXIMO

ALINEACIÓN A VIAL O RETRANQUEO MÍNIMO 5M.

ALINEACIONES OBLIGATORIAS A VIAL

EXISTENTE

NUEVA ALINEACIÓN

ANCHO DE CALLE 9,00

RASANTE -735

MONTÁNCHEZ

CÁCERES

PLAN GENERAL MUNICIPAL

NÚCLEO URBANO.
ORDENACIÓN DETALLADA

ALINEACIONES Y RASANTES.

PLANO N: 4

ESCALA 1/2.000

ARQUITECTA: RAQUEL FRAMIÑÁN TORRES — OCTUBRE 2009

MODIFICACIÓN 6: O.G.U.V.A.T. "SIERRA DE MONTÁNCHEZ" — ENERO 2019

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)
Plaza de España, 1, C.P.: 10.170 – Montánchez (Cáceres) Telf.: 927 38 00 01. Fax.: 927 38 03 02

4. DOCUMENTACIÓN ESCRITA

4.1. Articulado actual del PGM (páginas 76 y 86).

1. La edificación podrá disponer la fachada sobre la alineación exterior, adosándose a las medianerías colindantes.

2. Si la edificación no corresponde al número anterior y se dispone de forma aislada en la parcela, deberá cumplir las siguientes condiciones:

   a) Separación a frente de vial: se establece, con carácter mínimo, una distancia de 5 metros.

   b) Separación a linderos: igualmente, mantendrá una distancia mínima de 3 metros a todos los linderos de carácter privado.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 OCT 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

Art. 180. **Condiciones de Ocupación**

1. Para el caso de edificación alineada a vial entre medianeras se establece un coeficiente de ocupación máxima del 90% de la parcela.

2. En el caso de edificación aislada no se limita la ocupación de parcela, debiendo en todo caso situarse la edificación dentro del área de movimiento definida por las separaciones a linderos señaladas en el artículo anterior.

3. Los espacios libres de parcela que resulten de la aplicación de las condiciones de ocupación y sean visibles desde la vía pública podrán destinarse a aparcamientos y zonas ajardinadas.

   Queda expresamente prohibido el destino y uso de estos espacios libres como depósito de materiales, vertidos o, en general, cualquier actividad que pueda dañar la estética de la zona.

Art. 181. **Condiciones de Aprovechamiento**

1. La edificabilidad máxima de parcela será de 1 m^2/m^2, medidos sobre parcela neta.

2. En el cómputo de la superficie edificada, además de las reglas contenidas en las Normas Generales de Edificación, contabilizarán las superficies de entreplanta.

Art. 182. **Condiciones de Forma y Volumen**

1. El número máximo de plantas de la edificación será de dos plantas, baja y primera.

2. En planta baja se autoriza la construcción de entreplanta, de acuerdo a las condiciones del artículo 132 de estas Normas.

3. La altura de cornisa de la edificación medida desde la cota de referencia será de 8 metros.

   A partir de esta altura la edificación deberá quedar dentro de planos inclinados, de pendiente inferior a 45º.

   En ningún punto de la parcela, la altura total de la edificación será superior a 12 metros. No obstante, estas alturas podrán ser superadas por instalaciones singulares, tales como depósitos, silos, etc., que deberán separarse de los linderos de la parcela una distancia no menor a la mitad de su altura.

Art. 183. **Condiciones de Estética**

Proviene de 'PGM.M-002' (A.D. 23/12/2011)

- U.A.7.- (11.494,01 x 0,41688) x 0,35 = 1.677,06 m^2 < 1.677,08 m^2 > 1.657,35 m^2
- Sector 1.- (18.223,52 x 0,80759) x 0,35 = 5.150,99 m^2 < 5.151,03 m^2

  Zonas Verdes Sector 1 = 3.292,61 m^2 > 3.024,11 m^2

Para uso global industrial, las reservas rotacionales públicas, se obtienen multiplicando 0,15 por los metros cuadrados de techo totales, así:

- U.A.2.- 13.826,05 m^2 x 0,15 = 2.073,90 m^2 < 4.888,08 m^2

Previsión de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 potencialmente edificables, al menos un 50% anexas o no al viario, serán de uso público. A continuación presentamos la justificación del número de plazas anexas a viario.

- U.A.1.- (12.236,31 m^2 / 100) x 0,5 = 62 plazas ≤62 plazas.
- U.A.2.- (13.827,05 m^2 / 100) x 0,5 = 70 plazas ≤70 plazas.
- U.A.3.- (10.041,80 m^2 / 100) x 0,5 = 51 plazas ≤51 plazas.
- U.A.4.- (3.519,56 m^2 / 100) x 0,5 = 18 plazas ≤18 plazas.
- U.A.5a.- (4.727,08 m^2 / 100) x 0,5 = 24 plazas ≤30 plazas.
- U.A.5b.- (1.366,39 m^2 / 100) x 0,5 = 7 plazas ≤43 plazas.
- U.A.6.- (10.171,20 m^2 / 100) x 0,5 = 7 plazas ≤7 plazas.
- U.A.7.- (4.791,62 m^2 / 100) x 0,5 = 24 plazas ≤24 plazas.
- Sector 1.- (14.717,13 m^2 / 100) x 0,5 = 74 plazas ≤74 plazas.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 OCT 2011
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Al menos el 2% de las plazas de aparcamiento en cada unidad o sector serán adaptadas conforme al Decreto 8/2003 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

- Al menos el 30% del aprovechamiento objetivo, se destinará a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (art. 10.1.b) TRLS 2008).

- U.A.1.- 87 viviendas x 0,30 = 26; 12.236,31 m^2 x 0,30 = 3.670,89 m^2.
- U.A.3.- 97 viviendas x 0,30 = 29; 10.041,80 m^2 x 0,30 = 3.012,54 m^2.
- U.A.4.- 32 viviendas x 0,30 = 10; 3.519,56 m^2 x 0,30 = 1.055,87 m^2.
- U.A.5a.- 44 viviendas x 0,30 = 13; 4.727,08 m^2 x 0,30 = 1.418,12 m^2.
- U.A.5b.- 19 viviendas x 0,30 = 6; 1.366,39 m^2 x 0,30 = 409,92 m^2.
- U.A.6.- 75 viviendas x 0,30 = 23; 10.171,20 m^2 x 0,30 = 3.051,36 m^2.
- U.A.7.- 82 viviendas x 0,30 = 25; 4.791,62 m^2 x 0,30 = 1.437,49 m^2.
- Sector 1.- 110 viviendas x 0,30 = 33; 14.717,13 m^2 x 0,30 = 4.415,14 m^2.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)

Plaza de España, 1, C.P.: 10.170 – Montánchez (Cáceres) Telf.: 927 38 00 01. Fax.: 927 38 03 02

4.2. Articulado refundido del PGM (páginas 76, 84bis y 86).

1. La edificación podrá disponer la fachada sobre la alineación exterior, adosándose a las medianerías colindantes.

2. Si la edificación no corresponde al número anterior y se dispone de forma aislada en la parcela, deberá cumplir las siguientes condiciones:

   a) Separación a frente de vial: se establece, con carácter mínimo, una distancia de 5 metros.

   b) Separación a linderos: igualmente, mantendrá una distancia mínima de 3 metros a todos los linderos de carácter privado.

3. Dentro del ámbito de suelo industrial ubicado fuera del núcleo urbano, la posición de la edificación se corresponderá con las alineaciones marcadas, tanto frontal y posterior, como las laterales medianeras adosadas.

Art. 180. **Condiciones de Ocupación**

1. Para el caso de edificación alineada a vial entre medianeras se establece un coeficiente de ocupación máxima del 90% de la parcela.

2. Para las actuaciones industriales fuera del núcleo urbano, la ocupación vendrá definida necesariamente dentro de las alineaciones recogidas en la documentación gráfica.

3. En el caso de edificación aislada no se limita la ocupación de parcela, debiendo en todo caso situarse la edificación dentro del área de movimiento definida por las separaciones a linderos señaladas en el artículo anterior.

4. Los espacios libres de parcela que resulten de la aplicación de las condiciones de ocupación y sean visibles desde la vía pública podrán destinarse a aparcamientos y zonas ajardinadas.

   Queda expresamente prohibido el destino y uso de estos espacios libres como depósito de materiales, vertidos o, en general, cualquier actividad que pueda dañar la estética de la zona.

Art. 181. **Condiciones de Aprovechamiento**

1. La edificabilidad máxima de parcela será de 1 m^2/m^2, medidos sobre parcela neta.

2. En el cómputo de la superficie edificada, además de las reglas contenidas en las Normas Generales de Edificación, contabilizarán las superficies de entreplanta.

Art. 182. **Condiciones de Forma y Volumen**

1. El número máximo de plantas de la edificación será de dos plantas, baja y primera.

2. En planta baja se autoriza la construcción de entreplanta, de acuerdo a las condiciones del artículo 132 de estas Normas.

3. La altura de cornisa de la edificación medida desde la cota de referencia será de 8 metros.

   A partir de esta altura la edificación deberá quedar dentro de planos inclinados, de pendiente inferior a 45º.

   En ningún punto de la parcela, la altura total de la edificación será superior a 12 metros. No obstante, estas alturas podrán ser superadas por instalaciones singulares, tales como depósitos, silos, etc., que deberán separarse de los linderos de la parcela una distancia no menor a la mitad de su altura.

Art. 183. **Condiciones de Estética**

8. UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.2. CONDICIONES DE DESARROLLO

ÁMBITO: El ámbito de la Unidad se encuentra en el exterior del núcleo urbano, con acceso rodado desde el camino denominado Extrarradio Rivera Robledo.

SUPERFICIE: 6.490,07 m^2.

USO GLOBAL: Industrial. Superficie Industrial: 2.136,21 m^2

APROVECHAMIENTO: 3.797 m^2t

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Programa de Ejecución - Proyecto de Urbanización siempre que se mantenga la ordenación y calificación pormenorizada establecidas en la documentación gráfica.
Para realizar una ordenación que modifique sustancialmente las alineaciones o calificación establecidas, se requerirá la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con la legislación vigente.

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO (10%) APROVECHAMIENTO LUCRATIVO) S/ ART. 31.2.b LSOTEX Dado que se trata de un terreno propiedad del Ayuntamiento, no es preciso la cesión al mismo.

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: Se pretende la creación de un área industrial que amplíe y complete las implantaciones industriales existentes en el municipio.

RESERVAS MÍNIMAS PARA EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES:

Viario y aparcamiento	1.617,33 m^2
Zonas Verdes	651,51 m^2
Equipamientos	325,71 m^2
Nº aparcamientos uso público en vial	19 Ud.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN, USO, EDIFICACIÓN Y ARQUITECTÓNICAS: Serán de aplicación, en todo lo que no se oponga al presente artículo, las condiciones establecidas en la Sección 4ª del presente Capítulo para zona industrial, así como las condiciones de uso del Capítulo 1 del Título VI de estas Normas.

CONDICIONES DE VIARIO: Ancho mínimo calle rodada:

- 10 metros (7 de calzada y dos aceras de 1,5 m) tal y como queda señalado en el plano nº 4 “Alineaciones y rasantes”.

- U.A.7.- (11.494,01 x 0,41688) x 0,35 = 1.677,06 m^2 < 1.677,08 m^2 > 1.657,35 m^2
- Sector 1.- (18.223,52 x 0,80759) x 0,35 = 5.150,99 m^2 < 5.151,03 m^2

  Zonas Verdes Sector 1 = 3.292,61 m^2 > 3.024,11 m^2

Para uso global industrial, las reservas dotacionales públicas, se obtienen multiplicando 0,15 por los metros cuadrados de techo totales, así:

- U.A.2.- 13.826,05 m^2 x 0,15 = 2.073,90 m^2 < 4.888,08 m^2
- U.A.8.- 6.490,07 m^2 x 0,15 = 973,51 m^2 < 977,22 m^2

Previsión de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 potencialmente edificables, al menos un 50% anexas o no al viario, serán de uso público. A continuación presentamos la justificación del numero de plazas anexas a viario.

- U.A.1.- (12.236,31 m^2 / 100) x 0,5 = 62 plazas ≤ 62 plazas.
- U.A.2.- (13.827,05 m^2 / 100) x 0,5 = 70 plazas ≤ 70 plazas.
- U.A.3.- (10.041,80 m^2 / 100) x 0,5 = 51 plazas ≤ 51 plazas.
- U.A.4.- (3.519,56 m^2 / 100) x 0,5 = 18 plazas ≤ 18 plazas.
- U.A.5.- (6.518,56 m^2 / 100) x 0,5 = 33 plazas ≤ 33 plazas.
- U.A.6.- (10.171,20 m^2 / 100) x 0,5 = 51 plazas ≤ 51 plazas.
- U.A.7.- (4.791,62 m^2 / 100) x 0,5 = 24 plazas ≤ 24 plazas.
- U.A.8.- (3.797 m^2 / 100) x 0,5 = 19 plazas ≤ 19 plazas.
- Sector 1.- (14.717,13 m^2 / 100) x 0,5 = 74 plazas ≤ 74 plazas.

Al menos el 2% de las plazas de aparcamiento en cada unidad o sector serán adaptadas conforme al Decreto 8/2003 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

- Al menos el 25% del aprovechamiento objetivo, se destinará a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- U.A.1.- 87 viviendas x 0,25 = 22; 12.236,31 m^2 x 0,25 = 3.059,07 m^2.
- U.A.3.- 97 viviendas x 0,25 = 25; 10.041,80 m^2 x 0,25 = 2.510,45 m^2.
- U.A.4.- 32 viviendas x 0,25 = 8; 3.519,56 m^2 x 0,25 = 879,89 m^2.
- U.A.5.- 63 viviendas x 0,25 = 16; 6.518,56 m^2 x 0,25 = 1.629,64 m^2.
- U.A.6.- 75 viviendas x 0,25 = 19; 10.171,20 m^2 x 0,25 = 2.542,79 m^2.
- U.A.7.- 82 viviendas x 0,25 = 21; 4.791,62 m^2 x 0,25 = 1.197,90 m^2.
- Sector 1.- 110 viviendas x 0,25 = 28; 14.717,13 m^2 x 0,25 = 3.679,28 m^2.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONTÁNCHEZ - (CÁCERES)

Plaza de España, 1, C.P.: 10.170 – Montánchez (Cáceres) Telf.: 927 38 00 01. Fax.: 927 38 03 02

Ruanes, 16 de enero de 2019

Alfonso Gómez Goñi Arquitecto	Marián Bernal Chanclón Asesora Jurídica	Juan Antonio Pérez Jiménez Delineante