

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE MONTEHERMOSO.



DOCUMENTO DE AVANCE

Promotor: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONTEHERMOSO

Dirección: Plaza de España, nº 1

Municipio: Montehermoso (Cáceres)

Índice

1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETO.....	2
2.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN	3
2.1.- OBJETIVOS RELATIVOS A LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO URBANÍSTICO.....	5
2.2.- OBJETIVOS RELATIVOS A LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	6
3.- MODELO TERRITORIAL	8
4.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO	8
4.1.- Criterios generales	8
4.2.- Análisis de las unidades de ejecución del suelo urbano	9
A.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-1.	10
B.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-2.	12
C.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-3.....	14
D.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-4.	16
E.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-5.	19
F.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-6.....	22
G.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-7.	25
H.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-8.....	28
I.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-9.....	31
J.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-10.	33
K.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-11.....	36
L.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-12.	39
M.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-13.....	42
4.3.- Protección de edificios y elementos de interés arquitectónico, histórico y etnográfico.....	44
4.4.- Protección del patrimonio arqueológico	44
5.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.....	44
6.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	45
7.- PLANOS.....	49

1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETO

De acuerdo al artículo 118 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, los Municipios y cualesquiera otros organismos interesados en la elaboración de un Plan General Municipal deberán o podrán, según corresponda, formular documentos de Avance del Planeamiento en orden a procurar las concertaciones interadministrativas a que se refieren los artículos 119 y 120 del Reglamento. Con lo cual, en base a dicha Legislación se redacta el presente Avance de Planeamiento teniendo como objetivos los siguientes:

- Concertación previa del Avance del Plan General Municipal con los Municipios colindantes.
- Concertación potestativa previa del Avance del Plan General Municipal con la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.
- Inicio de la evaluación ambiental estratégica del PGM, para lo cual el Promotor (Ayuntamiento) presentará ante el órgano sustantivo el documento inicial estratégico, junto con el presente avance del plan, antes de la aprobación inicial del Plan General Municipal y con plazo suficiente para la elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico. Conforme a lo establecido por el artículo 58 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por todo ello, el documento de avance del PGM, se convierte en el documento informativo de la clasificación y calificación de los suelos contiguos a los municipios colindantes afectados, permitiendo esa conexión interadministrativa entre las administraciones locales, y a su vez con la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, tras concertación previa del modelo territorial municipal definido en el presente documento y acorde con el contexto supramunicipal en el que se encuadra el municipio de Montehermoso.

2.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El objetivo fundamental del Plan General Municipal de Montehermoso, en adelante PGM, es definir la ordenación urbanística en la totalidad del municipio, bajo principios de sostenibilidad económica y ambiental, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos, facilitando la cohesión social y permitiendo el acceso a una vivienda digna.

El PGM, planificará y regulará un crecimiento ordenado del Municipio respondiendo a las necesidades actuales, a corto y medio plazo, creando una trama urbana ordenada, en la que queden perfectamente integradas las dotaciones públicas.

Partiendo de dichas premisas el Plan General debe planificar y orientar la actividad urbanística bajo los siguientes objetivos generales:

- I. Regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.
- II. Propiciará el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:
 - a. La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
 - b. La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
 - c. La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.
 - d. La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.
- III. Planificación y desarrollo del entorno urbano con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:
 - a. Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO LEGISLACIÓN CONSOLIDADA Página 8 mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.
 - b. Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.
 - c. Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.
 - d. Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas

- generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.
- e. Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.
 - f. Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.
 - g. Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.
 - h. Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.
 - i. Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.
 - j. Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.
 - k. Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.
 - l. Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización. La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.
- IV. Promoverá las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo. El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.
- V. Impedir la especulación del suelo, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.
- VI. Asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.
- VII. Garantizar la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma.

- VIII. Promover en la medida de lo posible la aplicación de los principios de colaboración administrativa, fomento de la iniciativa privada y de la participación social y libre acceso a la información urbanística.
- IX. Categorización de los terrenos rústicos, como suelos No urbanizables de preservación, en atención a su valor agrícola, forestal o ganadero y a sus valores paisajísticos, arqueológicos, culturales o ambientales. Especial atención a la implantación de actividades autorizables en el suelo no urbanizable.

2.1.- OBJETIVOS RELATIVOS A LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO URBANÍSTICO

- Suelo urbano:
 - En cuanto a los nuevos crecimientos de suelo urbano se promoverá un modelo de ciudad compacta, con concentración de usos y dotaciones públicas, evitando un crecimiento que favorezca los núcleos diseminados que hagan perder la identidad del urbanismo y trama urbana existentes.
 - Los nuevos desarrollos urbanísticos se ajustarán a los estándares de calidad y cohesión urbana establecidos por la LSOTEx.
 - Se estudiarán aquellas zonas no insertadas en la trama urbana, y que generan vacíos y problemas de ocupación en la actualidad, como es el entorno de la estación de autobuses y la carretera de Plasencia.
 - Se definirán unos parámetros urbanísticos homogéneos y en base a los existentes en la arquitectura característica del núcleo urbano de Montehermoso, a la vez que se introducirán parámetros que contribuyan a la sostenibilidad, como es el empleo de energías renovables en los edificios, así como condiciones urbanísticas que favorezcan una buena orientación de las viviendas, con espacios libres cuyas dimensiones favorezcan las condiciones de habitabilidad.
 - Se actualizará el catálogo de bienes protegidos, con el fin de preservar el patrimonio histórico-cultural y arqueológico del término municipal de Montehermoso.
 - En relación con las ordenanzas que regulan el suelo urbano consolidado se definirán unos parámetros urbanísticos que, considerando e incorporando los existentes en las actuales normas subsidiarias de planeamiento de Montehermoso, permitan usos demandados en la actualidad, a su vez que se promoverá un modelo arquitectónico acorde a los tiempos, más moderno, funcional, accesible, sostenible y que permita una mayor integración social y económica entre los ciudadanos.
- Suelo urbanizable:
 - En cuanto al suelo urbanizable a proponer para el desarrollo y crecimiento del Municipio, tras analizar y diagnosticar la realidad urbanística en los años de vigencia de las actuales normas subsidiarias, y tras indicaciones de la Corporación Municipal, se redefinirán las unidades de actuación de uso industrial en la carretera de Plasencia, en su salida hacia Pozuelo de Zarzón, con el fin de cubrir la demanda y crecimiento del polígono industrial existente.
 - En cuanto a la ampliación del suelo urbanizable de uso residencial, se reservará un área de crecimiento entre la Avda. de Extremadura y la carretera de Aceituna, ya que el crecimiento en la zona norte del Municipio se hace imposible, al encontrarse la Dehesa Boyal la cual está catalogada como monte de utilidad pública.
 - El PGM definirá unas directrices y determinaciones que regulen la gestión y desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, definiendo las bases que promulguen un modelo de ciudad compacta y accesible, basado en un urbanismo

sostenible caracterizado por la concentración de usos, y servicios urbanos centralizados y controlados, evitando la mala gestión de los servicios y recursos públicos.

- Los nuevos desarrollos urbanísticos sentarán las bases para la implantación de servicios urbanos más eficientes, permitirán la implantación de un viario que fomente una perfecta integración con el actual, mejorando la accesibilidad y movilidad urbana, generando una trama urbana bajo dichos principios. A la vez, se fomentará la concentración de dotaciones públicas, mejorando la funcionalidad de las mismas, así como el acceso y servicio a los ciudadanos.
- Suelo no urbanizable:
 - Se hará una clasificación del suelo no urbanizable y de los usos a implantar en base a las determinaciones del Plan Territorial Valle del Alagón, que se encuentra en redacción.
 - Se realizará una calificación del suelo no urbanizable atendiendo a los valores que lo caracterizan y que sean susceptibles de protección. En aquellas áreas o zonas que requieran una especial protección, se definirán condiciones para ello, así como una rigurosa definición de los usos permitidos de manera que haya plena compatibilidad con el medio en que se enclavan.
 - Se prestará especial cuidado a aquellos usos y edificaciones que estén en situación de fuera de ordenación permitiendo en lo posible su implantación y permanencia, pero respetando y promulgando en todo momento las condiciones para la no formación de núcleo de población, tanto en el suelo no urbanizable común, como protegido.
 - De acuerdo a los valores ambientales, paisajísticos, agrícola-ganaderos, histórico-culturales, el PGM protegerá todo aquel suelo que lo requiera en base a la Legislación sectorial aplicable.

Tomando como base los reflejados en el plano de clasificación de suelo del avance del PGM, y se detallan en el apartado 6.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

2.2.- OBJETIVOS RELATIVOS A LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

- Los objetivos que establece el PGM en relación con la protección ambiental del T.M. de Montehermoso son los siguientes:
 1. Se protegerán aquellos suelos no urbanizables de interés que por sus características paisajísticas o naturales deban ser preservados del desarrollo urbanístico que provoque su transformación y pérdida de valores.
 2. Se definirá una normativa urbanística que establezca unos parámetros urbanísticos específicos para el suelo no urbanizable regulando las construcciones, instalaciones y usos que están implantados.
 3. Los usos dentro del territorio serán asignados en coherencia con las características de la base territorial, de manera que las zonas húmedas sobre buena base para zonas verdes, o las zonas soleadas y con buenas vistas para las zonas residenciales.
 4. El diseño de la trama urbana y de la ciudad debe permitir aprovechar las oportunidades del clima y el territorio y corregir los problemas ambientales existentes (posibilidad de soleamiento en invierno, ventilación cruzada, protección de vientos o lluvias, aprovechamiento de brisas y sombras, siempre en relación con el microclima y las oportunidades.

5. La ordenación de los suelos no urbanizables con criterios de salvaguarda de valores municipales y supramunicipales.
6. La trama urbana responderá a criterios avanzados de densidad, mezcla de usos creación de empleo junto a zonas residenciales, equipamientos locales en todos los barrios, sistema de espacios públicos y de zonas verdes distribuidos equitativamente en todo el núcleo y accesible por itinerarios para peatones y ciclistas.
7. La urbanización debe propiciar el menor impacto posible en la superficie con mínimos movimientos topográficos compensación de desmontes y terraplenes, recuperación de las capas de tierra vegetal para la creación de zonas verdes reducción de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas que permitan la infiltración.
8. Las ordenanzas reguladoras del suelo urbano deben facilitar la implantación de instalaciones de captación de energías renovables en las edificaciones a realizar y existentes, tanto para usos propios como para la producción de energía para incorporar a la red, equilibrando el impacto energético de fuentes no renovables de las nuevas áreas.
9. El PGM deberá reservar zonas coherentemente ubicadas para planificar y resolver la recogida y tratamiento de residuos, al igual que proyectar para otros equipamientos públicos.
10. Para la consecución de dichos objetivos, uno de los aspectos fundamentales que debe ser tenido en cuenta durante la elaboración del PGM es la consideración e incorporación, tanto a la hora de establecer el modelo de ocupación del territorio, como de la normativa urbanística, de la legislación ambiental aplicable al ámbito municipal.
11. En este sentido, han de ser consideradas e incorporadas, las legislaciones sectoriales reseñadas en un capítulo específico de referencias normativas tenidas en cuenta en la elaboración del planeamiento, tanto de la Junta de Extremadura, como del Estado y de la Unión Europea.
12. Por otra parte, las figuras de planeamiento de desarrollo del PGM, deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes a los planes, proyectos y actividades que así establezca la legislación autonómica de impacto ambiental, y la legislación estatal en la materia, y en especial en lo referente a proyectos y actividades afectadas por la legislación ambiental vigente.

3.- MODELO TERRITORIAL

Indicar que el término municipal de Montehermoso no se rige por instrumento de ordenación territorial, si bien, está en redacción el Plan Territorial Rivera de Fresnedosa-Valle del Alagón, por lo que se tendrán en cuenta las directrices de dicho instrumento, dentro del Plan General Municipal de Montehermoso.

Por ello, el modelo que promoverá el Plan General Municipal será el de contribuir a su integración mediante una ordenación integral e integradora dentro del ámbito territorial en el que se encuadra, dado que se trata de un ámbito supramunicipal cuyos territorios se caracterizan por su baja densidad y dispersión de los núcleos urbanos que lo componen. A su vez, se fomentará que el Municipio cuente con autonomía propia dentro del ámbito.

Otro objetivo primordial, es el de mantener el poblamiento agrupado tradicional, manteniendo las características y tipologías que caracterizan el núcleo urbano existente. A su vez, se pretende establecer un modelo urbano eficiente para el cumplimiento de sus funciones, con la concentración de usos y especialmente con la de dotaciones públicas que den cobertura al ámbito supramunicipal, y que se caractericen por contar con una perfecta y fluida conexión con el resto de municipios, especialmente los limítrofes a Montehermoso, que contribuyan a favorecer una accesibilidad y movilidad sostenibles.

A su vez, el crecimiento del núcleo urbano de Montehermoso deberá respetar los valores naturales, culturales y paisajísticos de interés territorial, tales como las zonas de agricultura tradicional, que en el caso de Montehermoso, se concentran en la zona sur y este del Municipio, hacia el eje vertebrador constituido por el río Alagón.

4.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

4.1.- Criterios generales

Establecida la estructura general del suelo urbano y usos globales que la componen, se procederá a la definición de los parámetros urbanísticos que definen la tipología edificatoria y usos pormenorizados del suelo. Para ello, se establecerán unas zonas de ordenanzas diferenciadas que definirán las condiciones edificatorias y usos del suelo.

En cuanto a las zonas de ordenanzas a definir por el PGM, se realizarán en función de las áreas que componen el núcleo urbano y sus ampliaciones materializadas posteriormente, en cada una de las cuales, se generó y generarán tipologías edificatorias características. Estas zonas serán:

- Centro urbano tradicional.
- Ensanche residencial.
- Residencial diseminado.
- Zona industrial.
- Zona dotaciones y equipamientos generales.
- Zona espacios libres.

Dentro del suelo urbano se tratará de dar soluciones a determinadas áreas del suelo urbano consolidado, que han tenido un crecimiento desordenado y no reglado, lo que ha llevado a zonas carentes de planificación y con problemas a la hora de conectar con la trama urbana y continuación de la misma. Uno de los casos más significativos es el entorno de la Estación de Autobuses y calle Plasencia. De igual manera se resolverá el ajuste de alineaciones en zonas como la Avda. de Alagón, y vías urbanas limítrofes a las unidades de ejecución U.E.-4 Y U.E.-5, definidas por las NNSSMM de Planeamiento de Coria.

De igual manera, pasarán a formar parte del suelo urbano consolidado las unidades de actuación desarrolladas al 100% o casi en su totalidad (U.A. 7, U.A. 8, U.A. 9 y U.A. 13). También se incorporará al suelo urbano la nave municipal que se sitúa al este del casco urbano en la carretera de Plasencia.

Respecto al suelo urbano no consolidado se definirá para cada uno de los ámbitos delimitados, unidades de actuación urbanizadora, que se recogerán en las fichas de cada una de las unidades de actuación definidas

4.2.- Análisis de las unidades de ejecución del suelo urbano

En este documento de avance, se ha llevado a cabo un análisis de las unidades de ejecución de suelo urbano definidas por las actuales NNSSMM de Planeamiento de Montehermoso, con el fin de analizar y delimitar el grado de desarrollo de cada una de ellas, el diagnóstico de la situación actual de las mismas y como consecuencia, el crecimiento urbanístico y económico del municipio en los últimos años.

Dicho lo cual, empezaremos a analizar las unidades de ejecución, una a una, para realizar un estudio más completo y exhaustivo, efectuando un análisis del desarrollo urbanístico de la trama urbana del Municipio.

A.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-1.

FICHAS URBANISTICAS	
UNIDAD DE EJECUCION UE-1	
<u>Objetivo</u>	
Junto con las Unidades UE-2, UE-3 y UE-4 pretende Ordenar urbanísticamente el área Sur de la población, desde la Ctra. de Coria hasta la salida hacia Plasencia.	
<u>Tramitación</u>	
- Reparcelación	
- Urbanización	
<u>Superficies aproximadas</u>	
- Superficie total 25.470 m ²	
- Viales y espacios libres 7.545 m ²	
<u>Condiciones</u>	
- Ordenanzas de aplicación : las incluidas en el "Capítulo III: Condiciones Particulares en la zona 2 : Residencial con Tolerancia Industrial" (artículos 113 al 120) del Título VI (Condiciones Particulares en Suelo Urbano).	

A.1.- ANÁLISIS

Esta unidad de ejecución ordena la zona sureste del suelo urbano no consolidado del Municipio, y comprende un área de suelo limítrofe y contiguo al suelo urbano consolidado delimitado por las carreteras de Plasencia y Coria. Dicha unidad de ejecución presenta una ordenación detallada que toma como referencia para el viario, el camino de Silverio, proyectando una bifurcación de dicha vía que conecta a su vez con la travesía indicada.

De los datos recabados se determina que en todos los años de vigencia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, dicha unidad de ejecución no ha levantado ninguna expectativa urbanística, no existiendo gestión ni desarrollo alguno de la misma.

Prueba de la inactividad y desarrollo urbanístico de la citada unidad de ejecución, son el interés de algunos de los propietarios incluidos en dicha unidad de actuación que han manifestado en alguna ocasión sus pretensiones de desclasificar sus terrenos para incorporarlos al suelo no urbanizable, limítrofe a esta área.

De acuerdo a la información obtenida, una de las principales razones por las que dicha unidad no ha sido gestionada y desarrollada es el elevado número de propietarios de manera que gran parte de ellos, disponen de una superficie pequeña de suelo, que no hace atractiva dicha iniciativa urbanística.

A.2.- ORDENACIÓN NNSSMM



A.3.- OBJETIVO DEL NUEVO PGM

El nuevo PGM tiene como objeto disminuir la superficie de dicha unidad de actuación, incorporando al suelo no urbanizable común, los terrenos situados al sur y limitados por la calleja Severino. De igual manera, y a tenor del grado de consolidación y su cercanía al ya clasificado como tal por las NNSSMM vigentes, entre esta unidad de ejecución y la U.E.-2, correspondiente al área de la unidad de ejecución situada en la esquina suroeste, completándose la ejecución de su viario mediante obra pública ordinaria.

A.4.- ORDENACIÓN PGM



B.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-2.

FICHAS URBANISTICAS
UNIDAD DE EJECUCION UE-2
<u>Objetivo</u> <i>Junto con las Unidades UE-1, UE-3 y UE-4 pretende Ordenar urbanísticamente el área Sur de la población, desde la Ctra. de Coria hasta la salida hacia Plasencia.</i>
<u>Tramitación</u> - Reparcelación - Urbanización
<u>Superficies aproximadas</u> - Superficie total 15.390 m ² - Viales y espacios libres 4.160 m ²
<u>Condiciones</u> - Ordenanzas de aplicación : las incluidas en el "Capítulo III: Condiciones Particulares en la zona 2 : Residencial con Tolerancia Industrial" (artículos 113 al 120) del Título VI (Condiciones Particulares en Suelo Urbano).

B.1.- ANÁLISIS

Esta unidad de ejecución se define en la zona sureste del suelo urbano del Municipio, y comprende un área de suelo urbano limítrofe y contiguo al suelo urbano consolidado delimitado por las carreteras de Plasencia y Coria. Dicha unidad de ejecución presenta una ordenación detallada que toma como referencia para el viario, la calleja de Silverio y su conexión con la calle Nuevas Eras.

Dicha unidad de ejecución se sitúa contigua a la carretera de Plasencia, existiendo una franja de suelo urbano consolidado que funciona de límite entre esta unidad de ejecución y dicha travesía.

La U.E.-2 carece de gestión y desarrollo urbanístico alguno lo cual, junto con el estado actual de las unidades de ejecución UE.-1, UE.-3 y UE.-4, provoca que a día de hoy no se hayan materializado las expectativas de las NNSSMM de Planeamiento de Montehermoso, de dar continuidad a la trama urbana y conectar ambas carreteras de que conectan con Plasencia y Coria.

Destacar que en el ámbito definido por esta unidad de ejecución se ha comprobado la existencia de diferentes edificaciones de planta baja destinadas a almacén, en el lindero sureste del área, hacia la calleja de Silverio, mientras que cabe destacar la existencia de una edificación de tres plantas cuyo año de construcción, según consultas a Catastro, es de 1996, teniendo fachada hacia la calleja, que será la futura continuación de la calle Plasencia que conecta con la carretera de Plasencia.

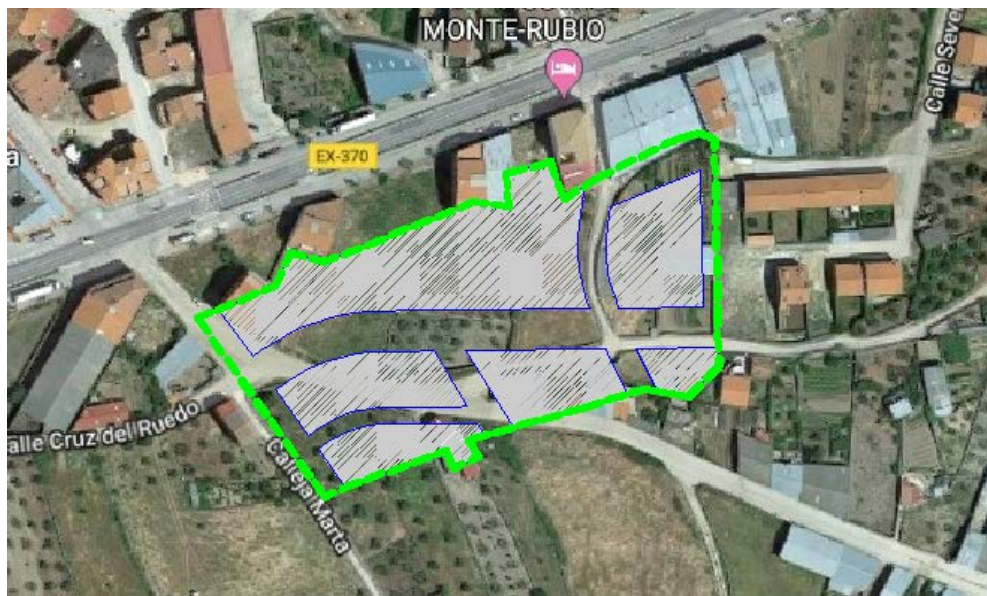
B.2.- ORDENACIÓN NNSSMM



B.3.- OBJETIVO DEL NUEVO PGM

- El objeto del PGM es la de mantener la superficie actual de la Unidad de Ejecución, pero definiendo una ordenación detallada acorde con los principios de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en adelante LSOTEX, cumpliendo con los estándares de cohesión definidos en su artículo 74.
- A efectos de los principios promulgados por el PGM, se pretende una perfecta conexión de dicha área con la trama urbana, en base a criterios de sostenibilidad y movilidad urbana, generando una tipología urbana compacta, con las dotaciones que le corresponden, de manera que se mejore el entorno urbano existente y la planificación proyectada por las actuales NNSSMM de Planeamiento de Montehermoso.

B.4.- ORDENACIÓN PGM



C.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-3.

FICHAS URBANISTICAS
UNIDAD DE EJECUCION UE-3
<u>Objetivo</u> <i>Junto con las Unidades UE-1, UE-2 y UE-4 pretende Ordenar urbanísticamente el área Sur de la población, desde la Ctra. de Coria hasta la salida hacia Plasencia.</i>
<u>Tramitación</u> - Reparcelación - Urbanización
<u>Superficies aproximadas</u> - Superficie total 18.610 m ² - Viales y espacios libres 6.525 m ²
<u>Condiciones</u> - Ordenanzas de aplicación : las incluidas en el "Capítulo III: Condiciones Particulares en la zona 2 : Residencial con Tolerancia Industrial" (artículos 113 al 120) del Título VI (Condiciones Particulares en Suelo Urbano).

C.1.- ANÁLISIS

Esta unidad de ejecución se define en la zona sur del suelo urbano del Municipio, y comprende un área de suelo urbano limítrofe y contiguo al urbano consolidado delimitado por las carreteras de Plasencia y Coria, al igual que las dos anteriores.

Dicha unidad de ejecución presenta una ordenación detallada en torno a la vía que se convierte en el nexo de unión de estas unidades de ejecución y que actualmente ocupa la calleja Eras Nuevas.

Dicha unidad de ejecución queda contigua a la carretera de Plasencia, delimitada por una franja de suelo urbano consolidado edificada parcialmente, y que en su lindero noroeste presenta dos calles que conectan con la trama urbana, las calles Campanilleros y Diputación.

Destacar la existencia dentro del ámbito de la U.E.-3, de una vivienda de tres plantas (año 1995), y una pequeña edificación de planta baja destinada a aparcamiento, situadas ambas en la calle Diputación, en la zona suroeste de la unidad de ejecución.

Destacar que en el ámbito definido por dicha unidad de ejecución se ha verificado la existencia de diferentes edificaciones de una planta destinadas a almacén, en el lindero sureste hacia la calleja de Silverio. A su vez existe una edificación de tres plantas, cuya antigüedad data de 1996., teniendo fachada hacia la calleja, que será la futura continuación de la calle Plasencia que conecta con la carretera de Plasencia.

C.2.- ORDENACIÓN NNSSMM



C.3.- OBJETIVO DEL NUEVO PGM

- El objetivo del PGM es la de mantener la superficie actual de la Unidad de Ejecución, estableciendo una ordenación detallada acorde con los principios de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en adelante LSOTEX, cumpliendo con los estándares de cohesión definidos en el artículo 74 de la misma.

A efectos de los principios promulgados por el PGM, se pretende una perfecta conexión de dicha área con la trama urbana, en base a criterios de sostenibilidad y movilidad urbana, generando una tipología urbana compacta, con las dotaciones que le corresponden, de manera que se mejore la trama urbana existente y al planificada por las actuales NNSSMM de Planeamiento de Monterroso.

En cuanto al viario se continúa con el eje definido por la calleja Eras Nuevas, hasta conectar la trama urbana con la calle Diputación, mientras que la red viaria definida en la zona norte de la U.E.-3, permite la conexión con la trama urbana a través de la calle Campanilleros.

C.4.- ORDENACIÓN PGM



D.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-4.

FICHAS URBANISTICAS	
UNIDAD DE EJECUCION UE-4	
<u>Objetivo</u> Junto con las Unidades UE-1, UE-2 y UE-3 pretende Ordenar urbanísticamente el área Sur de la población, desde la Ctra. de Coria hasta la salida hacia Plasencia.	
<u>Tramitación</u> - Reparcelación - Urbanización	CONSEJO MUNICIPAL DE MONTEHERMOSO La Comisión de Urbanismo y Planeamiento Tramitación de Expediente de Urbanización sesión de
<u>Superficies aproximadas</u> - Superficie total 8.130 m² - Viales y espacios libres 3.015 m²	25 FEB 1988 El y firmado
<u>Condiciones</u> - Ordenanzas de aplicación : las incluidas en el "Capítulo III: Condiciones Particulares en la zona 2 : Residencial con Tolerancia Industrial" (artículos 113 al 120) del Título VI (Condiciones Particulares en Suelo Urbano).	Pdo.: Miguel Madera Donoso

D.1.- ANÁLISIS

Esta unidad de ejecución definida por las NNSSMM de Montehermoso en la zona sur del casco urbano de Montehermoso, encaminada a ampliar la trama urbana del Municipio existente entre las carreteras de Plasencia y Coria, presenta procesos urbanísticos diferenciados que han provocado una división de la unidad de ejecución, en dos subunidades denominadas U.E.-4 y U.E.-4Bis, sin realizarse en base a las determinaciones de la LSOTEx ni llevar a cabo una modificación de las NNSSMM de Planeamiento de Montehermoso. Esta U.E.-4Bis, ocupa la franja norte de la unidad y se encuentra urbanizada y edificada parcialmente, si bien cabe destacar que la única conexión con el tejido urbano del Municipio se efectúa a través de la calle Álamos, a la cual presenta una reducción notable de su sección, en la zona de conexión con la calle Severo Ochoa. Destacar que la otra subunidad U.E.-4, carece de gestión y urbanización observándose que el viario proyectado queda cortado en la actualidad por la presencia de una vivienda en su conexión con la calle Diputación, y por una construcción de una planta en su lindero sur, donde conectaría con la calle Merendargo, la cual no está urbanizada.

Dada esta realidad existente en la superficie definida por la unidad de ejecución, se plantea actualmente un problema en el viario, los cuales no tienen continuidad, generando calles en fondo de saco que estrangulan la continuidad de la red viaria.

D.2.- ORDENACIÓN NNSSMM



D.3.- OBJETIVO DEL NUEVO PGM

- Dada la realidad urbanística reflejada en el análisis realizado y continuando con los principios promulgados por el PGM, la trama urbana debe tener continuidad en el área definidor por la subunidad U.E.-4, la cual resolverá la red viaria y conexiones surgidas como consecuencia de la materialización de la denominada U.E.-4Bis.
- Para ello se propone la ordenación de una unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado, en la que se proyectará una ordenación detallada acorde con los principios de la LSOTEX, cumpliendo con los estándares de cohesión definidos en el artículo 74 de la misma. Dado el pequeño ámbito y tamaño de dicha unidad de ejecución se propone que las cesiones dotacionales (equipamientos y zonas verdes, se concentren en la unidad de actuación U.E.-8, mediante la generación de unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado discontinuas.

Se hace prioritario dar continuidad a la calle Álamos para permitir su conexión con la calle Merendargo y la calle la Gorra, con el fin de dar continuidad a la trama urbana y sobre todo permitir que el suelo urbano consolidado en la zona sur conecte las citadas calles con la carretera de Coria. Permitiendo así un desarrollo urbanístico sostenible, a pesar de que todo ello suponga a la hora de gestionar la unidad ejecución, la expropiación de las edificaciones que ocuparían el viario de las unidades de ejecución.

D.4.- ORDENACIÓN PGM



E.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-5.

FICHAS URBANISTICAS
UNIDAD DE EJECUCION UE-5
<u>Objetivo</u> <i>Ordenar urbanísticamente el área Suroeste de la población, limitado por la C/ de la Feria hasta Espronceda.</i>
<u>Tramitación</u> <i>- Reparcelación</i> <i>- Urbanización</i>
<u>Superficies aproximadas</u> <i>- Superficie total 9.580 m²</i> <i>- Viales y espacios libres 2.855 m²</i>
<u>Condiciones</u> <i>- Ordenanzas de aplicación : las incluidas en el "Capítulo III: Condiciones Particulares en la zona 2 : Residencial con Tolerancia Industrial" (artículos 113 al 120) del Título VI (Condiciones Particulares en Suelo Urbano).</i>

E.1.- ANÁLISIS

La U.E.-5 de las NNSSMM de Planeamiento de Montehermoso establece la ordenación detallada de éste área de suelo urbano no consolidado situado al suroeste de la población y que limita en su zona norte con las calles la Feria y La Viñas, mientras que en el este y sur conecta con las calles Sartalejo y Espronceda. Esta unidad de ejecución está sin desarrollar, si bien, cuenta con una ordenación detallada aprobada por el Ayuntamiento que ha modificado el trazado del viario que conecta el norte y sur de esta Unidad de Ejecución, estableciéndose dicho viario en el límite este de la U.E.-5. Destacar que dicha modificación de la ordenación detallada ha sido aprobada sin la redacción y aprobación de la modificación de planeamiento que debiera hacerse conforme a las determinaciones de la LSOTEx, dicha modificación, según información municipales y en base a intereses de los propietarios del suelo, así como la reparcelación y urbanización de calle La Feria, la cual ha afectado a los terrenos de suelo urbano consolidado situadas en el lindero sur de esta calle. Como consecuencia de la reparcelación de los terrenos de la calle la Feria modificado el tramo de calle que conecta la unidad de ejecución con la calle Feria, así como las alienaciones de suelo urbano en torno a esta vía y que forman parte del suelo urbano consolidado en su conexión con la carreta de Plasencia y calle las Viñas.

De igual manera, existen las edificaciones en la zona sur de la unidad de ejecución y que tienen fachada a calle Espronceda, donde se sitúan dos viviendas unifamiliares de tres plantas en una de las cuales, en planta baja, se ubica un tanatorio.

E.2.- ORDENACIÓN NNSSMM



E.3.- OBJETIVO DEL NUEVO PGM

- Dada la realidad urbanística existente en esta unidad de actuación, y a raíz de la reordenación aprobada por el Ayuntamiento de Montehermoso y el grado de consolidación del área de suelo de la U.E.-5, situada al sur de la misma donde se enclavan las viviendas unifamiliares descritas, se propone una redelimitación de la unidad de ejecución incorporando la superficie de suelo que formaban parte del suelo no urbanizable y que discurría paralela a la vía cuyo nuevo trazado conectará calle la Feria con calle Espronceda. De esta manera, se incorpora la superficie que adquirirá la condición de solar una vez urbanizada la unidad de ejecución, y compensando la superficie de suelo que pasaría a suelo urbano consolidado en la zona sur de la U.E.-5 con el viario propuesto en la unidad de ejecución redelimitada, alcanzará un perfecto engranaje con la trama urbana mediante el viario proyectado, dando continuidad a la trama urbana con las calles la Feria y calle Sartalejo.
- Por supuesto, manifestar que la ordenación detallada de la unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado proyectada por el PGM, se efectuará en base a los principios de la LSOTEx, cumpliendo con los estándares de cohesión definidos en el artículo 74 de la misma.

E.4.- ORDENACIÓN PGM



F.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-6.

FICHAS URBANISTICAS	
UNIDAD DE EJECUCION UE-6	
<u>Objetivo</u> Ordenar urbanísticamente parte del área de salida hacia Pozuelo del Zarcón, al derecho de la carretera.	
<u>Tramitación</u> - Reparcelación - Urbanización	
<u>Superficies aproximadas</u> - Superficie total 14.850 m ² - Viales y espacios libres 3.650 m ²	
<u>Condiciones</u> - Ordenanzas de aplicación : las incluidas en el "Capítulo III: Condiciones Particulares en la zona 2 : Residencial con Tolerancia Industrial" (artículos 113 al 120) del Título VI (Condiciones Particulares en Suelo Urbano).	

F.1.- ANÁLISIS

La unidad de ejecución U.E.-6 definida por las Normas Subsidiarias de Montehermoso, se sitúa en el área este del Municipio, junto a la carretera de Plasencia, en su lindero norte, en la salida a Pozuelo de Zarcón. Dicho tramo discurre desde la Avda. Extremadura hasta el cruce con la carretera de Aceituna.

Esta unidad presenta una reparcelación y urbanización parcial definida inicialmente por las NNSSMM, lo que ha provocado la división de la misma en dos subunidades, la U.E.-6 y la U.E.-6Bis. Esta última, está urbanizada y edificada parcialmente y cuenta con una superficie aproximada de 6.415m². No obstante, como ya se indicó, no se ha llevado a cabo una gestión y desarrollo de toda la unidad de ejecución.

Destacar que esta unidad de ejecución está atravesada por el arroyo del Pez, el cual tiene su nacimiento en la presa de Montehermoso situada en la zona norte del T.M., junto a la carretera de Aceituna.

El viario principal de esta unidad lo constituye la carretera de Plasencia, así como los pequeños tramos perpendiculares a la misma, cuya longitud aproximada es de 35 metros, a tenor del ancho que tiene la U.E.-6.

F.2.- ORDENACIÓN NNSSMM



F.3.- OBJETIVO DEL NUEVO PGM

- Dado el grado de consolidación de la unidad de ejecución, la presencia del arroyo del Pez y de las edificaciones materializadas dentro de la unidad ejecución, entre las que alternan viviendas con pequeñas edificaciones industriales destinadas al sector servicio. Se propone una re delimitación de la unidad de ejecución, dentro de la cual se incluye la U.E.5-Bis, de manera que cumpla con los deberes establecidos por la LSOTEx, generando una superficie de suelo urbano no consolidado que tiene la misma longitud que la definida por las NNSSMM de Planeamiento, si bien se aumentará el fondo hasta los 50 metros, de manera que se establezca como uso predominante el residencial, y como uso compatible el terciario, para dar cabida a las actividades y usos existentes y los futuros que se puedan implantar en este suelo urbano del Municipio, caracterizado por una fluida conexión con la trama urbana y municipios colindantes gracias a las carreteras de Plasencia y Aceituna.

Para ello, se propone la ordenación de una unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado, en la que se proyectará una ordenación detallada acorde con los principios de la LSOTEX, cumpliendo con los estándares de cohesión definidos en el artículo 74 de la misma. Destacar que las dotaciones fruto de la gestión y desarrollo de la U.E.-6, se concentrarán en la zona norte de la unidad ejecución, por la cual discurre el arroyo el Pez.

F.4.- ORDENACIÓN PGM



G.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-7.

FICHAS URBANISTICAS
UNIDAD DE EJECUCION UE-7
<u>Objetivo</u> <i>Ordenar urbanísticamente al área residencial en la Dehesa Boyal, de propiedad Municipal, al Sur de la Ctra. hacia Pozuelo del Zarzón.</i>
<u>Tramitación</u> <i>- Urbanización</i>
<u>Superficies aproximadas</u> <i>- Superficie total 57.970 m²</i> <i>- Viales y espacios libres 23.120 m²</i>
<u>Condiciones</u> <i>- Ordenanzas de aplicación : las incluidas en el " Capítulo IV: Condiciones particulares de la zona 3 : Residencial " (artículos 121 al 128) del Título VI (Condiciones Particulares en Suelo Urbano).</i>

G.1.- ANÁLISIS

La unidad de ejecución U.E.-7 se sitúa en el área noroeste del Municipio y conecta la carretera de Plasencia-Pozuelo de Zarzón, con la Dehesa Boyal de Montehermoso, convirtiéndose el arroyo del Prado Curita, en el límite natural de la unidad de ejecución con la Dehesa Boyal. Destacar que esta unidad ejecución es de propiedad municipal y tiene una superficie superior a las 5 hectáreas, si bien está urbanizada y edificada en su mayor parte, excepto la zona sur de la unidad, junto al arroyo y la franja este que conecta con calle la Feria y la carretera de Plasencia. Cabe destacar que el viario colindante cuenta con unas secciones apropiadas para permitir unos flujos fluidos del tráfico rodado y peatonal, contribuyendo a la movilidad dentro del municipio.

G.2.- ORDENACIÓN NNSSMM



G.3.- OBJETIVO DEL NUEVO PGM

- Dado el grado de consolidación de la unidad de ejecución, se propone la redelimitación de la unidad de ejecución, en una unidad que englobe los terrenos no urbanizados de la misma, y cuya gestión será directa y en la cual se concentran también las cesiones de la unidad de ejecución, dada la titularidad municipal. Unos de los fines es dar cabida a una tipología residencial acogida a algunos de los regímenes de protección, con el fin de cubrir la demanda establecida por la Legislación vigente y facilitar el acceso a la vivienda a todo ciudadano, mediante el desarrollo de políticas encaminadas a viviendas sociales acogidas al régimen de protección.
Para ello, se propone la ordenación de una unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado, en la que se proyectará una ordenación detallada acorde con los principios de la LSOTEx.

G.4.- ORDENACIÓN PGM



H.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-8.

FICHAS URBANISTICAS	
UNIDAD DE EJECUCION UE-8	
<u>Objetivo</u>	
Ordenar urbanísticamente el área residencial en la Dehesa Boyal, de Propiedad Municipal, al Norte de la Ctra. hacia Pozuelo del Zarzón, lindando con el Equipamiento Comunitario del Polideportivo.	
<u>Tramitación</u>	
- Urbanización	
<u>Superficies aproximadas</u>	
- Superficie total 77.540 m ²	
- Viales y espacios libres 20.575 m ²	
<u>Condiciones</u>	
- Ordenanzas de aplicación : las incluidas en el " Capítulo IV: Condiciones particulares de la zona 3 : Residencial " (artículos 121 al 128) del Título VI (Condiciones Particulares en Suelo Urbano).	

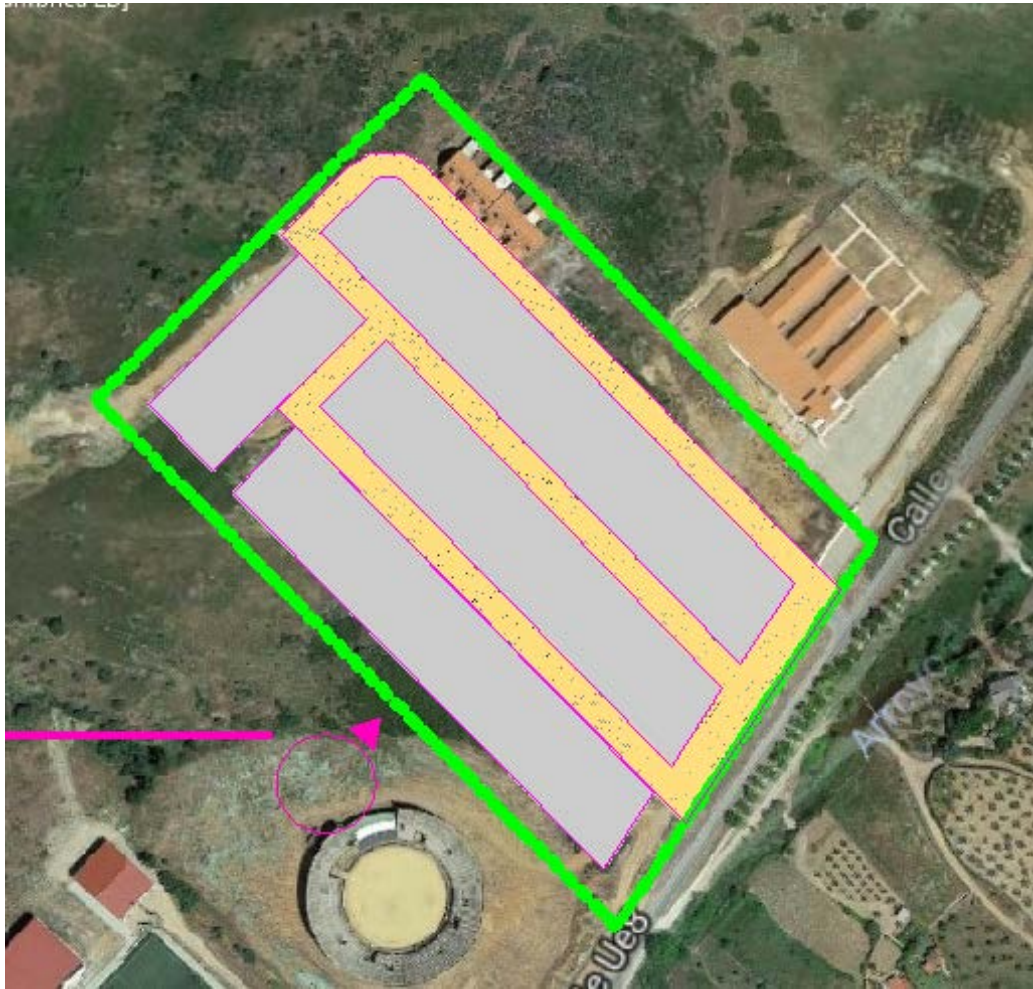
H.1.- ANÁLISIS

La unidad de ejecución U.E.-8 se sitúa en la zona noroeste del Municipio, hacia la carretera de Aceituna y junto al suelo dotacional donde se han materializado los sistemas generales y/o locales (piscinas municipales, campo de futbol, plaza de toros, residencia de la tercera edad, etc...)

Dicha unidad de ejecución ocupa parte de la Dehesa Boyal, es de propiedad municipal y en su mayor parte está urbanizada y edificada. Queda pendiente únicamente la urbanización de la calle que discurre en el lindero suroeste de la unidad, junto a la plaza de toros y la que delimita la unidad en su lindero noroeste, junto a la Dehesa Boyal.

La urbanización existente, cuenta con unas condiciones adecuadas para su uso, contando con calles de doble sentido, acerado y aparcamientos en línea a uno de los lados de la calzada, y servicios urbanos.

H.2.- ORDENACIÓN NNSSMM



H.3.- OBJETIVO DEL NUEVO PGM

- A tenor del grado de consolidación de la unidad de ejecución, se propone incorporar al suelo urbano consolidado la superficie de suelo urbanizada, dejando el área menor sin urbanizar dentro del suelo urbano para completar la misma mediante obra pública ordinaria. Dada la titularidad municipal de los terrenos se dispondrá de una bolsa de suelo para urbanización inmediata mediante obra pública ordinaria para satisfacer así la demanda de vivienda protegida existente en el Municipio.

H.4.- ORDENACIÓN PGM



I.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-9.

FICHAS URBANISTICAS
UNIDAD DE EJECUCION UE-9
<u>Objetivo</u> <i>Ordenar urbanísticamente el área Noroeste del núcleo de población, entre el Camino de Fuente Corte y C/ Las Peñitas.</i>
<u>Tramitación</u> <i>- Reparcelación</i> <i>- Urbanización</i>
<u>Superficies aproximadas</u> <i>- Superficie total 25.940 m²</i> <i>- Viales y espacios libres 7.550 m²</i>
<u>Condiciones</u> <i>- Ordenanzas de aplicación : las incluidas en el "Capítulo III: Condiciones Particulares en la zona 2 : Residencial con Tolerancia Industrial" (artículos 113 al 120) del Título VI (Condiciones Particulares en Suelo Urbano).</i>

I.1.- ANÁLISIS

La unidad de ejecución U.E.-9, definida por las NNSSMM de Montehermoso, ordena la zona noroeste del Municipio, entre la calle Camino Fuente Corte y la travesía que conecta con la carretera de Aceituna y que viene de la Ermita de San Antonio. Se ha podido comprobar que dicha unidad de ejecución se encuentra ejecutada en su totalidad, contando con urbanización y gran parte de sus solares edificadas. La misma está unida adecuadamente dando continuidad a la trama urbana.

1.2.- ORDENACIÓN NNSSMM



1.3.- OBJETIVO DEL NUEVO PGM

- Dado que la U.E.-9, se encuentra urbanizada en su totalidad, el PGM incorporar dicha área al suelo urbano consolidado.

1.4.- ORDENACIÓN PGM



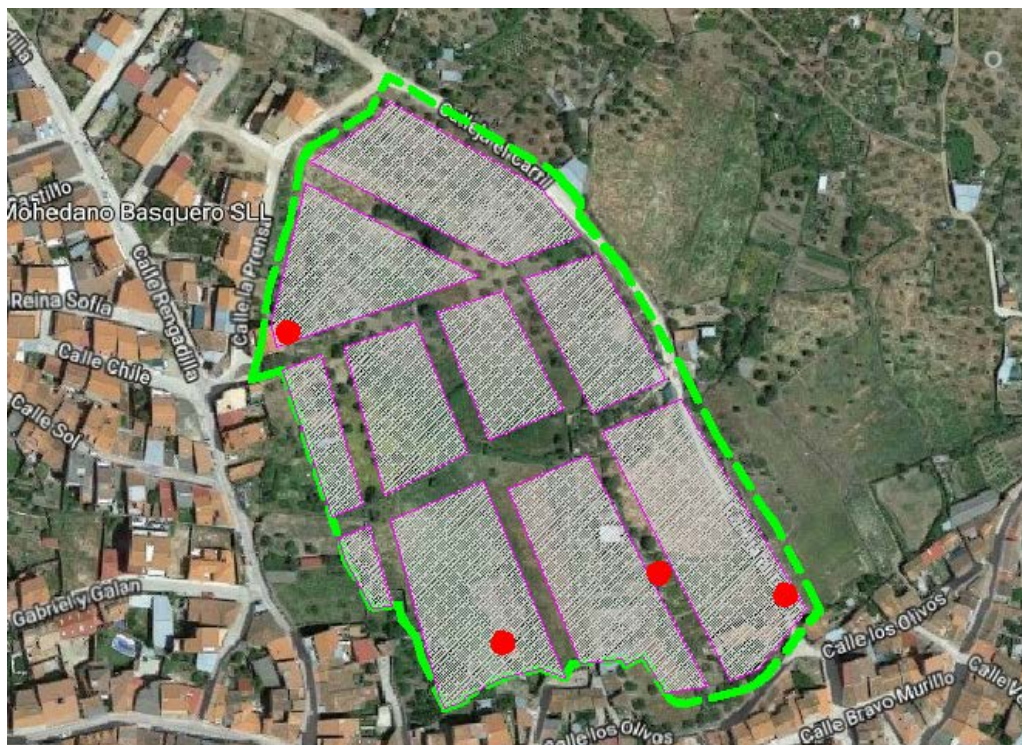
J.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-10.

UNIDAD DE EJECUCION UE-10	
<u>Objetivo</u>	
Junto con las Unidades UE-11 y UE-12 pretende ordenar urbanísticamente el área Noreste del núcleo de Población, entre C/Rengadilla, Cj. Rengadilla, Cj. Carril y Cj. Bravo Murillo.	
<u>Tramitación</u>	
- Reparcelación	
- Urbanización	
<u>Superficies aproximadas</u>	
- Superficie total 42.090 m ²	
- Viales y espacios libres 12.740 m ²	
<u>Condiciones</u>	
- Ordenanzas de aplicación : las incluidas en el "Capítulo III: Condiciones Particulares en la zona 2 : Residencial con Tolerancia Industrial" (artículos 113 al 120) del Título VI (Condiciones Particulares en Suelo Urbano).	

J.1.- ANÁLISIS

La unidad de ejecución U.E.-10 está definida en el área noreste del Municipio, y a tenor de su situación actual y no habiéndose gestionado ni desarrollado, se concluye que cuenta con una superficie excesivamente grande para ello, debido a que el número de propietarios es elevado y sin interés alguno para materializarla. Otro problema a tener en cuenta en esta unidad de ejecución es su zona sureste, hacia la calle los Olivos, ya que dicha vía cuenta con una sección escasa para generar una conexión adecuada a esta unidad de ejecución a la vez que resulta difícil su ampliación ya que, en el lindero limitado por la unidad, existen un conjunto de viviendas unifamiliares en hilera, que impiden su ampliación.

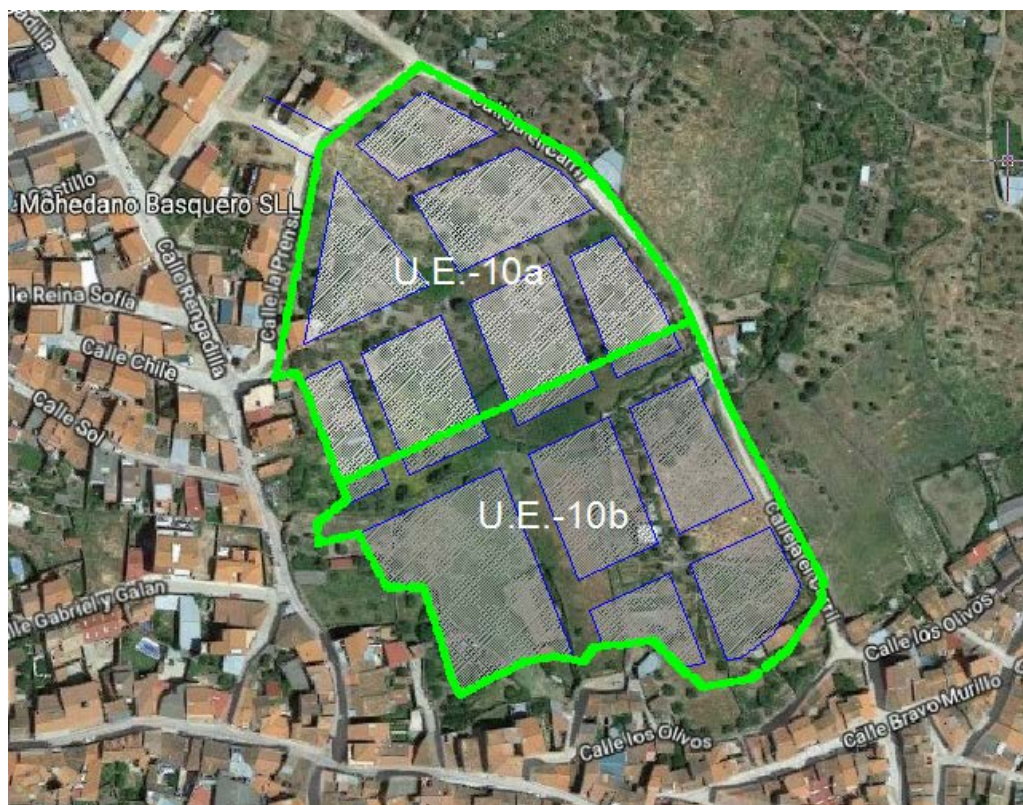
J.2.- ORDENACIÓN NNSSMM



J.3.- OBJETIVO DEL NUEVO PGM

- Dado que dicha unidad de ejecución, no ha experimentado ningún desarrollo en todos estos años, debido en gran medida al número de propietarios y al tamaño de la misma, el nuevo PGM pretende ordenar dicha área en dos unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado independientes de 21.000m² aproximadamente, con el fin de solventar los condicionantes expuestos y permitir un desarrollo más viable, de manera que una de las unidades conecte la zona norte con las calles la Prensa y Regandilla, mientras que la otra unidad de ejecución conectará la trama en su zona sur, con la calle Sargento Juan Jesús Nieto y la calle los Olivos.
- El PGM define la ordenación de dos unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado, en la que se proyectará una ordenación detallada acorde con los principios de la LSOTEx, cumpliendo con los estándares de cohesión definidos en el artículo 74 de la misma. A su vez que dicha ordenación, pretende incluir las construcciones residenciales existentes hacia las calles Sgto. Juan Jesús Nieto y calle los Olivos, dentro del suelo con aprovechamiento urbanístico, para evitar situaciones de fuera de ordenación.

J.4.- ORDENACIÓN PGM



K.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-11.

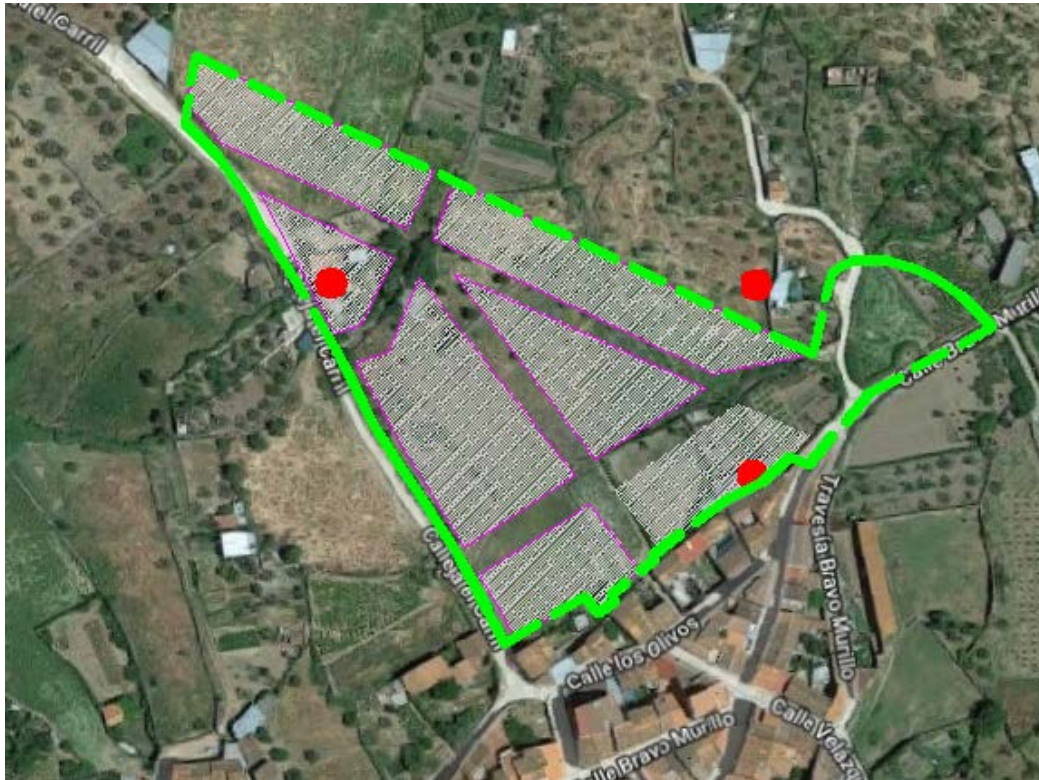
FICHAS URBANISTICAS
UNIDAD DE EJECUCION UE-11
<u>Objetivo</u> <i>Junto con las Unidades UE-10 y UE-12 pretende ordenar urbanísticamente el área Noreste del núcleo de Población, entre C/Rengadilla, Cj. Rengadilla, Cj. Carril y C/ Bravo Murillo.</i>
<u>Tramitación</u> - Reparcelación - Urbanización
<u>Superficies aproximadas</u> - Superficie total 19.250 m ² - Viales y espacios libres 6.510 m ²
<u>Condiciones</u> - Ordenanzas de aplicación : las incluidas en el "Capítulo III: Condiciones Particulares en la zona 2 : Residencial con Tolerancia Industrial" (artículos 113 al 120) del Título VI (Condiciones Particulares en Suelo Urbano).

K.1.- ANÁLISIS

La unidad de ejecución U.E.-11 está definida en el área noreste del Municipio por las NNSSMM de Montehermoso, pretende la ampliación de la trama urbana por esta área dando continuidad a la misma mediante la gestión y desarrollo de esta unidad de ejecución junto con la U.E.-10 y U.E.12.

Según informaciones del Ayuntamiento ha habido intentos de reparcelación hace unos años por los propietarios, pero no ha llegado a materializarse. En dicha unidad se plantea una problemática similar a la U.E.-10, debido al ancho de calle los Olivos y la existencia de viviendas en esta calle, lo que dificulta la ampliación de la misma.

K.2.- ORDENACIÓN NNSSMM



K.3.- OBJETIVO DEL NUEVO PGM

- Con el fin de conectar la trama urbana y mejorar la accesibilidad a la misma, el PGM propone la ordenación de una unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado, en la que se proyectará una ordenación detallada acorde con los principios de LSOTEX, cumpliendo con los estándares de cohesión definidos en el artículo 74 de la misma, y dotándola de unos viales adecuados a la demanda a generar por la unidad y suelos con aprovechamiento que permitirán materializar una zona residencial compacta dotada de los equipamientos pertinentes, los cuales se situaran junto a las unidades de ejecución 10a y 10b con el fin de concentrar dotaciones y mejorar la calidad de las mismas.

K.4.- ORDENACIÓN PGM



L.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-12.

UNIDAD DE EJECUCION UE-12	
<u>Objetivo</u>	
Junto con las Unidades UE-10 y UE-11 pretende ordenar urbanísticamente el área Noreste del núcleo de Población, entre C/Rengadilla, Cj. Rengadilla, Cj. Carril y C/ Bravo Murillo.	
<u>Tramitación</u>	
- Reparcelación	
- Urbanización	
<u>Superficies aproximadas</u>	
- Superficie total 7.980 m ²	
- Viales y espacios libres 1.970 m ²	
<u>Condiciones</u>	
- Ordenanzas de aplicación : las incluidas en el "Capítulo III: Condiciones Particulares en la zona 2 : Residencial con Tolerancia Industrial" (artículos 113 al 120) del Título VI (Condiciones Particulares en Suelo Urbano).	

L.1.- ANÁLISIS

La unidad de ejecución U.E.-12 está definida en el área noreste del Municipio por las NNSSMM de Montehermoso, pretende la ampliación de la trama urbana por este área dando continuidad a la misma mediante la gestión y desarrollo de la unidad de ejecución junto con la U.E.-10 y la U.E.-11, conectando con las calles Bravo Murillo y Colón.

Dicha unidad de ejecución no ha experimentado ningún desarrollo, siendo importante para dar conexión y continuidad a las tramas urbanas de las U.E.-10 Y U.E.-11, a través de la travesía Bravo Murillo y de la calle Velázquez.

L.2.- ORDENACIÓN NNSSMM



L.3.- OBJETIVO DEL NUEVO PGM

- Con el fin de conectar la trama urbana y mejorar la accesibilidad a la misma mediante la mejora del viario en la travesía Bravo Murillo y la calle Velázquez, el PGM propone la ordenación de una unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado, en la que se proyectará una ordenación detallada acorde con los principios de la LSOTEX, cumpliendo con los estándares de cohesión definidos en el artículo 74 de la misma, y dotándola de unos viales adecuados a su demanda y suelos con aprovechamiento que permitirán materializar una zona residencial compacta dotada de los equipamientos pertinentes.

L.4.- ORDENACIÓN PGM



M.- UNIDAD DE EJECUCIÓN_U.E.-13.

M.1.- ANÁLISIS

En último lugar tenemos la U.E.-13, que trata de reordenar la trama urbana en la zona este del Municipio y en la cual, cabe destacar que se ha reparcelado, urbanizado y edificado, en parte, en la zona norte de la misma, conectando con la Avda. río Alagón.

Indicar que a tenor de la realidad existente, la unidad de ejecución incluye esta zona urbanizada y edificada, más una serie de viviendas en hilera hacia la Avenida.

M.2.- ORDENACIÓN NNSSMM



M.3.- OBJETIVO DEL NUEVO PGM

- El PGM, dada la realidad existente en dicha unidad de ejecución y el grado de consolidación de su zona norte, y a tenor del número de edificaciones materializadas en torno a la Avda. Alagón, incorpora dicho suelo al consolidado, desapareciendo la unidad de ejecución. Además, la zona limítrofe al suelo no urbanizable no presenta expectativas de desarrollo en un futuro a corto y medio plazo (se representa en amarillo el límite del suelo urbano consolidado).

M.4.- ORDENACIÓN PGM



4.3.- Protección de edificios y elementos de interés arquitectónico, histórico y etnográfico.

Se definirá la Normativa del Catálogo de Bienes Protegidos los edificios o elementos que, con independencia de su actual estado de conservación y grado de alteración respecto a sus características originarias, presentan valores arquitectónicos, tipológicos, constructivos o ambientales, o poseen una capacidad de evocación de formas culturales y medios de vida del pasado histórico, que justifican su conservación y adecuación, desde unos criterios de salvaguardia y recuperación del patrimonio arquitectónico e histórico.

Dicho Catálogo, de conformidad con el artículo 88 y siguiente del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, establecerá tres niveles básicos de protección en función de los valores en presencia y el grado de intervención admitidos en ellos, aun cuando la configuración particularizada del régimen al que se somete cada uno de los elementos protegidos, se completa con las indicaciones específicamente para ellos en su ficha respectiva. Estos tres niveles son: integral, parcial y ambiental.

4.4.- Protección del patrimonio arqueológico

Quedará también incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos de Montehermoso aquellas áreas de interés arqueológico que se encuentren en el municipio, incluyéndose su delimitación en los planos de clasificación del suelo, dado su carácter supramunicipal.

5.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Para el uso urbanizable el PGM establecerá la ordenación estructural de cada uno de los sectores que se incorporarán a dicha clasificación del suelo y que quedarán definidos en las fichas urbanísticas correspondientes.

En dichos sectores se describirán y cuantificarán las dotaciones públicas. Dentro de los suelos urbanizables sin ordenación detallada, serán los planes parciales correspondientes los que definan y determinen la ubicación de las dotaciones públicas necesarias para su desarrollo.

Por ello, el Suelo Urbanizable estará formado por los terrenos que, encontrándose en situación básica de suelo rústico, el PGM adscribirá, mediante su delimitación y oportuna clasificación, para poder ser objeto de actuación de transformación urbanizadora y edificatoria, en las condiciones y determinaciones fijadas por la Legislación vigente y las que establecerá el PGM.

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

El nuevo PGM proyecta tres bolsas de suelo urbanizable en las zonas donde existe, por su ubicación y trama urbana, previsión de desarrollo a corto y medio plazo.

Dichos sectores son se dividen en dos grupos atendiendo al uso de los mismos.

Por un lado, están el Sector S.1., emplazado al este del casco urbano, justo detrás de la unidad de actuación U.A.-6 y calle Hispanidad. Y el Sector S.2., situado al sur del Municipio, cuyo eje lo constituye el camino del Charco, y donde existe un pequeño núcleo de edificaciones de plata baja destinadas a dependencias agrícolas y almacenes.

El segundo grupo lo constituye el Sector S.3, cuyo uso será industrial y se localiza al este del Municipio junto a la carretera de Pozuelo de Zarzón y que continua el suelo industrial existente hasta la rotonda que genera el cruce con la carretera de Guijo de Galisteo, en frente de las instalaciones de Acenorca.

6.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

En cuanto a la ordenación general del territorio que compone el término municipal de Montehermoso, no se ha de hablar de desarrollo propiamente dicho, pues el Plan General principalmente traduce a escala municipal las determinaciones sectoriales de rango supramunicipal.

Tras la consideración de los condicionantes ambientales mostrados en apartados anteriores, el modelo territorial planteado en el Plan General Municipal de Montehermoso, se presenta como una alternativa respetuosa con el medio natural en cuanto posibles deterioros producidos por el proceso urbanizador, en líneas generales este planteamiento aporta la siguiente propuesta:

SUELO NO URBANIZABLE NO PROTEGIDO. SNU

- (SNUC) SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Dentro de esta categoría de Suelo No Urbanizable Común se incluirán los suelos inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, por sus características físicas, por su innecesidad para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el modelo territorial adoptado por los instrumentos de ordenación del territorio.

Dentro de ellos se incluirán parte de los suelos que rodean al núcleo urbano actual, todo ello sin afectar los valores ambientales, físicos y socio - económicos sobre el conjunto territorial que compone el Término Municipal de Montehermoso.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP).

- GRUPO I: VALORES AMBIENTALES, NATURALES O CULTURALES.

Se trata de aquellos suelos en los que están presentes valores naturales o culturales, en la variedad específica de protección ambiental, natural, cultural o arqueológica, en todo caso, la variabilidad tras el estudio territorial del término municipal de Montehermoso, se distinguen dos subgrupos con sus correspondientes tipos que son los siguientes:

PROTECCIÓN DE VALORES AMBIENTALES

Los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía, demanial previsto por su legislación reguladora, en la variedad específica de protección ambiental.

- SNUPA-1: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE CAUCES FLUVIALES.

Contienen todos los suelos que se encuentran dentro cauces fluviales con suficiente entidad, rango y envergadura los cuales se consideran de dominio público conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986), y se marcan sobre los territorios la zona de policía de dichos cauces con una afección de 100 metros en cada margen de los cauces, denominados en dicha legislación

como zona de policía de cauces. Con lo cual sobre este tipo de suelo se cumplirá todo lo establecido en dicha normativa sectorial.

Estas áreas son coincidentes, en determinadas zonas, con otras protecciones de rango superior como es el caso del Área Protegida Red Natura 2000 (ZEC), los cuales prevalecen sobre la protección de Cauces Fluviales. Incluso son coincidentes otros complementarios con otras protecciones como son los terrenos contenidos en la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, los cuales una vez examinados todos los que no se contienen en rangos superiores se incluyen dentro de este suelo protegido por tener un carácter protector de dichos hábitats, los cuales en la actualidad se encuentran dentro de la delimitación del ZEC Ríos Alagón y Jerte ES4320071.

- SNUPA-2: VÍAS PECUARIAS

Contienen todos los suelos que se encuentran dentro de la afección de Protección de Vías Pecuarias, conforme al Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura y conforme al proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del Término Municipal de Montehermoso.

PROTECCIÓN POR VALORES NATURALES

Los terrenos que deban ser objeto de un régimen especial de protección por estar incluidos en la Red de Áreas Protegidas de Extremadura, siempre que los correspondientes instrumentos de planificación que los declaren o regulen establezcan expresamente su incompatibilidad para ser objeto de transformación urbanística, en la variedad específica de protección natural.

La mera inclusión de unos terrenos en la Red Ecológica Natura 2000 no determinará, por sí sola, su clasificación como suelo no urbanizable, pudiendo ser objeto de una transformación urbanística compatible con la preservación de los valores ambientales necesarios para garantizar la integridad del área, y comprendiendo únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que expresamente se autoricen en el correspondiente procedimiento de evaluación ambiental.

- SNUPN-1: ÁREA PROTEGIDA RED NATURA 2000:

Quedarán definidos dentro de esta protección todos los suelos no urbanizables que, por su valor actual relativo a consideraciones ecológicas y paisajísticas, merecen preservarse además de conservar, proteger y mejorar sus condiciones naturales y que se encuentran dentro del ZEC ES4320071 ZEC “Ríos Alagón y Jerte” recogido en el Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura. Se trata, en el caso del territorio de Montehermoso, del Corredor fluvial Ecológico formado por los Ríos Alagón y Jerte.

Además, dentro del ZEC “Ríos Alagón y Jerte”, existen ciertos enclaves con la categorización de Zona de Interés (ZI) y Zona de Uso General (ZUG), ya que así viene recogido en el Plan de Gestión nº36 que los regula. Los ZUG no suponen grandes superficies ya que se observan puntualmente en el puente sobre el río Alagón de la carretera de Montehermoso a Plasencia y en el puente sobre el río Alagón de la Carretera del Batán a Holguera, tratándose de zonas sin posibilidad de presión urbanística.

No obstante, cabe mencionar, que en las zonas cercanas a los cauces fluviales, el suelo incluido en esta categoría también posee la protección de cauces “Zona de Policía”, máxime por encontrarse cerca del dominio público hidráulico demarcado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).

Siendo este el caso de todos los suelos incluidos en SNUPN-1. De este modo tendrán una consideración de protección superior a la protección ambiental de cauces por poseer ambas protecciones la misma área. Es decir todo suelo protegido como SNUPN-1: ÁREA PROTEGIDA RED NATURA 2000 también posee la protección de cauces "Zona de Policía".

- SNUPN-2: HÁBITAT / PAISAJE:

En este tipo de suelo se definirán los hábitats a tener en cuenta con el objeto de conservar, mejorar y proteger sus condiciones naturales, a tales efectos se realizará un **estudio pormenorizado** sobre el territorio de aquellas zonas de hábitats donde verdaderamente concurren esos valores merecedores de cierta protección ambiental, y no se encuentren protegidos dentro de SNUPN-1.

Hay que recordar que, por un lado, gran parte de los hábitats se encuentran incluidos en la Red Natura 2000, y por lo tanto, dentro de la categoría suelo no urbanizable Protección Natural Áreas Protegidas, gozando de esta manera de la máxima protección ambiental.

Por otro lado, y como resultado del estudio pormenorizado sobre el territorio, se definirán un Suelo No Urbanizable de protección natural de hábitats, y a su vez se han establecerán si fuera necesario dos categorías, Tipo I y Tipo II, en función de sus valores ambientales, siendo el Tipo I la que presenta un hábitats más "amenazado" y por tanto prioritario y el Tipo II como no prioritario.

• GRUPO II " ESTRUCTURAL"

Suelo no urbanizable de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.

Se tratará de aquellos suelos cuyas características los hagan idóneos para asegurar la protección estructural del territorio por razón bien de su destino a las actividades propias del sector primario, ya sean hidrológicas, agrícolas, ganaderas, forestales, bien de su potencialidad para los expresados aprovechamientos, en la variedad específica de protección estructural, en todo caso, la variabilidad tras el estudio territorial del término municipal de Montehermoso, se distinguirán los siguientes:

- SNUPE-1: GANADERA / DEHESA:

Esta figura comprende aquellos suelos no urbanizables, que exigen ser preservados de edificaciones y usos no relacionados directamente con la explotación ganadera de los mismos por su valor como pastos naturales.

Se determinan como tales los espacios con potencial para el desarrollo de la ganadería ovina, caprina, vacuna y porcina, los pastizales, tanto los de secano con matorral xerófilo como los más frescos cercanos a los cauces, así como las dehesas.

Se fomentará en estas áreas la implantación de usos que conlleven la profesionalización de las explotaciones y su vinculación a procesos agroindustriales que permitan capturar un mayor valor añadido, asimismo, los que impliquen la búsqueda de nuevos mercados y un esfuerzo de publicidad y marketing de los productos locales. Y de igual modo los usos que conlleven una respuesta a la demanda cada vez mayor de productos ecológicos de alta calidad.

- SNUPE-2: AGRÍCOLA:

Esta figura comprende aquellos suelos no urbanizables que destacan por la fertilidad del terreno, que exigen ser preservados de edificaciones y usos no relacionados directamente con el destino agrícola de los mismos.

Quedan definidos dentro de esta protección todos los suelos no urbanizables que por su elevada riqueza de las tierras para el cultivo, generalmente de frutales de secano “Olivos”, así como las infraestructuras existentes y el conocimiento acumulado por sus habitantes sobre técnicas de cultivo, reforzado por la importante diversidad de especies y por lo tanto, técnicas de agricultura que existen en Montehermoso, ofreciendo una importante fuente de recursos para la continuidad del sector agrícola.

- SNUPE-3: AGRÍCOLA E HIDROLÓGICO:

Esta figura comprende aquellos suelos no urbanizables, que exigen ser protegidos por la alta productividad y la fertilidad del terreno y la existencia de infraestructuras de riego.

Dada la fertilidad del terreno y la existencia de una infraestructura válida de riego, así como a su alta productividad, se le ha asignado la leyenda de “Agrícola e Hidrológico”; para diferenciarla de otras zonas agrícolas en las que también se considera positivo el mantenimiento del aprovechamiento agrícola, pero caracterizadas por una menor productividad. Coincide esta clasificación de suelo perteneciente a Riegos del Alagón. Dentro del cual se encuentran enclavados suelos con la protección de Ganadera/Dehesa al tratarse de zonas no dominables por las infraestructuras del Plan de Riegos del Alagón.

- SNUPE-4: FORESTAL E HIDROLÓGICO:

Esta figura comprenderá, si fuera necesario, aquellos suelos no urbanizables, que exigen ser preservados de edificaciones y usos no relacionados directamente con el uso y destino forestal de los mismos. Destacan por sus recursos agropecuarios / forestales y ser terrenos contenidos en Montes de Utilidad Pública.

• GRUPO III "INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS"

Se trata de aquellos suelos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y equipamientos públicos y, como mínimo, los que conforme a la legislación sectorial reguladora de unas y otros queden sujetos a normas de policía dirigidas a asegurar su integridad y funcionalidad, en la variedad específica de protección de infraestructuras y equipamientos. DE LA PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS.

- SNUPI-1: CARRETERAS:

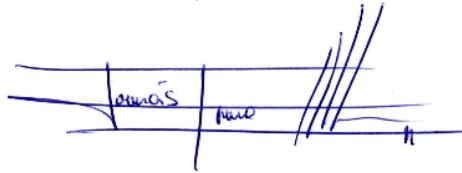
Contienen todos los suelos que se encuentran dentro de la afección de carreteras que articulan el territorio en Montehermoso, entre las cuales se encuentran dos de rango regional (Autovía EX – A1, EX – 108 y EX - 370) y otras de rango provincial (CC – 13.6, CC – 114, CC – 13.7, CC – 5.4 y acceso a la EX – A1 desde la EX - 370). Se marca sobre el territorio la zona de policía de dichas infraestructuras con una afección de 28 metros (3 m carril viario + 25 m zona de policía) desde el eje a cada margen, de modo informativo y en el caso de la Autovía EX – A1 con una afección de 50 metros (20 m carril doble viario + 30 m zona de policía) desde el eje a cada margen, estas distancias se adaptarán a la legislación vigente en cada caso en concreto para el cual se someterá cualquier iniciativa a información sectorial de afección a dichas infraestructuras. Dentro de estas áreas se encuentran incluidas otras protecciones como son de directiva hábitat, Red Natura 2000 que en conjunto tienen mayor protección coincidiendo con ZEC, hábitat y otras tipologías de suelos.

En esta fase de avance se le presenta a la ciudadanía una primera propuesta, y en función de sus sugerencias y de las observaciones municipales, se podrá saber qué zonas se desarrollarían antes, aunque no dejan de ser previsiones no normativas.

7.- PLANOS

Los planos del presente Documento de Avance son los recogidos en el Documento de Inicio para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico del Plan General Municipal de Montehermoso.

En Montehermoso, a Diciembre de 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tomás Fresno Alba', with some additional scribbles to the right.

Fdo.: Tomás Fresno Alba / Arquitecto