

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La experiencia adquirida hasta la fecha en la aplicación práctica del Plan General Municipal de Fuente del Arco a lo largo de primer año de vigencia, aconseja un replanteamiento de determinados aspectos de las Normas Urbanísticas que, manteniendo intactas las señas de identidad del modelo vigente, permitan avanzar hacia una ordenación del suelo no urbanizable más consecuente con la naturaleza del medio rural como medio productivo a fin de que resulten comprendidos en él las nuevas determinaciones establecidas en la legislación vigente.

Esta iniciativa nace de los diversos proyectos vinculados en el Suelo No Urbanizable con protección natural, que se pretenden instalar o aquellos que necesitan ampliar su actividad y no lo pueden hacer debido a la escasa edificabilidad y ocupación que actualmente tiene como parámetro urbanístico.

Ello es debido a que en el momento de aprobación del Plan General Municipal el equipo redactor incluyó entre los parámetros urbanísticos en esa clase de suelo un valor fijo expresado en número de metros edificables que hace que en superficies de suelo muy grandes, las construcciones permitidas sean demasiado pequeñas.

Con la propuesta presentada se pretende hacer frente a una demanda imprescindible exigida por la vecindad que posibilitará por una parte una ampliación en superficie de determinadas construcciones a la vez que la reducirá en otros casos, al establecer la edificabilidad del terreno como parámetro en la determinaciones de edificación en suelo no urbanizable con protección natural, es decir, la cantidad total de metros cuadrados que es posible construir se adaptara a la superficie de la finca.

El coeficiente de edificabilidad asignado se calculará por tanto en función de la superficie de suelo de la que se disponga para construir.

En este sentido, en grandes superficies de suelo, las construcciones estrictamente destinadas al almacenamiento de herramientas y depósito de productos agrícolas como soporte de la actividad resulta insuficiente para dar apoyo también a parte de la maquinaria diaria que exige este trabajo y que, con el paso de los tiempos y la consecuente evolución tecnológica y sofisticación, adquiere mayores dimensiones; esa evolución exige un aumento de la superficie y mejora de calidades de las construcciones ligadas a este uso.

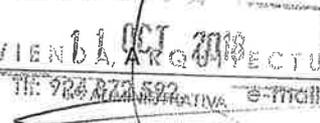
Existe una realidad social que hay que atender, es por ello que el Ayuntamiento de Fuente del Arco ha considerado necesaria una regulación más precisa, con vistas a dar una adecuada respuesta a dicha demanda. Ello exige complementar las actuales determinaciones del PGM, lo que se hace modificando la edificabilidad en este tipo de uso del suelo no urbanizable con protección natural.

Con la modificación que se propone se garantiza, de acuerdo con la LSOTEX el equilibrio, sostenibilidad y ocupación del suelo no urbanizable en el municipio de Fuente del Arco.

La introducción de dichos cambios en la normativa permite la compatibilización entre la conservación y la protección de las condiciones ambientales y el necesario desarrollo económico y social de las poblaciones rurales, suponiendo una más que necesaria reactivación del mercado laboral congruente con la calidad del medio rural.

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
C/ Santiago, nº 59. C.P.: 06900, Llerena (Badajoz). Tlf: 924 271 522 e-mail: oguval@manillerena.es

Se aprueba inicialmente en sesión Plena de 18 de Julio de 2010. Se aprueba definitivamente en Pleno del día 7-8-10. Se tramita con Arco a 10-10-18 de Sotomayor.



Se pretende fomentar la creación de paisajes en concordancia la integración de los procesos de transformación económica, social y territorial.

El presente proyecto de Modificación Puntual del Plan General Municipal tiene por finalidad adaptar la Normativa Urbanística establecida en las mismas para dicha clase de suelo en lo estrictamente indispensable para la necesaria regulación de dicho uso.

La alteración de este parámetro afectará a los terrenos que el actual Plan General Municipal clasifica como Suelo No Urbanizable con Protección Natural.

Al respecto hay que decir que la necesidad de la preceptiva emisión de informe favorable por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente con carácter previo a la aprobación definitiva de la presente propuesta de Modificación Puntual, así como la Evaluación estratégica de planes y proyectos constituye una garantía adicional de la protección de los valores medioambientales que pudieran verse afectados por los cambios.

En definitiva, la nueva redacción se ajusta a criterios de racionalidad y mejor satisfacción del interés general, posibilita un uso acorde con las prescripciones de la LSOTEX para el SNU, para que los usos del mismo se adapten a la realidad social sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y cumplen los objetivos considerados en las normas vigentes.

2.2.-MARCO LEGAL. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

El contenido de la Modificación Puntual se ajusta a lo dispuesto por la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX). Es de aplicación el artículo 80 "Régimen de innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística" y en concreto el 80.1. "...Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones...".

La propuesta de Modificación no se ve afectada por el contenido de los artículos 27 al 30, ni 103 y 105 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (en adelante RPLANEX).

Esta innovación de Planeamiento no altera los criterios territoriales básicos de la LSOTEX, sus objetivos ni las determinaciones relativas a la definición del esquema de articulación territorial, y puesto que no afecta a las determinaciones de la ordenación estructural, debe considerarse comprendida en el apartado 1 del artículo 104 del mencionado texto legal, valga esto último en relación a lo dispuesto en el artículo 82.1 de la LSOTEX y por lo tanto tiene el carácter de Modificación, cumpliéndose a la vez lo establecido por el artículo 67 de la LSOTEX y lo dispuesto en el:

ART. 2.1.5.- Modificaciones del PGM

Las demás alteraciones del Plan que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo que obligue a la adopción de un modelo territorial distinto, se considerarán modificaciones del Plan, aun cuando la alteración suponga o lleve aparejados cambios aislados de clasificación o calificación del suelo, las cuales habrán de someterse a lo dispuesto por la

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es copia fiel del original al que me remito

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
C/ Santiago, nº 59, C.P.: 06900, Llerena (Badajoz). Tel: 924 872 592. e-mail: oguvai@manllerena.es

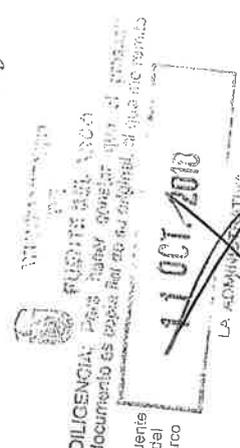
LA ADMINISTRATIVA

que se modifique puntual que del PGM
que aprobada mediante acuerdo de sesión plenaria del 13, publicada en el DOE nº 125 del 21/06/18
y aprobada por el Ayuntamiento en Pleno el día 7-8-18
de acuerdo con el art. 10.10.18 de la Ley de Suelo



que aprobada inicialmente en sesión plenaria de 08.05.18, publicada en el D.O.E. n.º 125 del 23.6.18 y aprobado provisionalmente en sesión de 7.8.18

En Fuente del Arco a 10.10.18
Jefe de Urbanismo



legislación vigente y se llevarán a efecto con arreglo a las siguientes determinaciones

- a) La modificación del Plan deberá contener el grado de precisión del propio Plan General y habrá de venir acompañado de los correspondientes estudios de carácter macro-urbanístico que justifique la incidencia de la alteración propuesta en las previsiones del Plan, así como su viabilidad sin tener necesidad de llegar a proceder a una revisión del mismo en función de los criterios establecidos en los artículos precedentes.
- b) Cuando la modificación afecte al aprovechamiento medio de uno o varios sectores del suelo urbanizable delimitado en sectores, será necesario volver a fijar sus respectivos aprovechamientos, así como el de la totalidad del suelo urbanizable programado cuyo desarrollo debe efectuarse dentro del mismo cuatrienio, excluyendo los Planes Parciales aprobados, los cuales seguirán manteniendo el aprovechamiento medio resultante de las determinaciones del Plan General.

Según el art 104 del Reglamento de Planeamiento: La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios de la ordenación estructural del Plan General Municipal deberán respetarse las siguientes reglas:

- a) Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva de dicho planeamiento, o de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar las determinaciones relativas a la clasificación del suelo vigente, ni a la calificación que implique el destino a zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos."

De igual forma, la Modificación propuesta no se ve afectada por el contenido del artículo 74 de la LSOTEX ya que no aumenta ni el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, ni desafecta el suelo de un destino público, ni descalifica terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, por lo que no es necesario contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento.

La formulación y tramitación de la presente Modificación Puntual de del Plan General Municipal de Fuente del Arco deberá realizarse conforme a lo previsto en los artículos 76 a 82 de la LSOTEX y a lo dispuesto al respecto en el Título Cuarto: Tramitación de los Instrumentos de Ordenación, artículo 108 y siguientes del RPLANEX.

Por otra parte, entendiendo el planeamiento como instrumento al servicio de la comunidad a la que se destina, se justifica que, mediante el cumplimiento de los mecanismos reglamentarios previstos en el ordenamiento urbanístico, se adopten medidas como las propuestas que den respuesta a la realidad social actual.

Así pues, la modificación puntual cumple con las reglas establecidas en el art. 80.5 de la LSOTEX ya que la conveniencia de esta modificación está claramente justificada si partimos de que la iniciativa es pública tanto, por el hecho de que es el propio Ayuntamiento el que pretende que la legislación urbanística no suponga un obstáculo en el desarrollo económico y

social, atendiendo a las demandas de los vecinos y empresarios, como por el mismo Gobierno de Extremadura al llevar a cabo en su Ley del suelo una regulación de los usos que se pretenden implantar justificados en la Exposición de motivos de la Ley, que incluye el concepto de "desarrollo sostenible" como modelo de la necesaria compatibilización entre el valor medio ambiental y el imprescindible desarrollo económico y social, siendo ésta una manifestación del principio recogido en el artículo 45 de la Constitución.

En este sentido, el artículo 4 de la LSOTEX señala entre los fines de toda actuación pública de regulación del uso y aprovechamiento del suelo o de utilización de éste:

"b) Utilizar racionalmente los espacios de valor agrícola, ganadero, forestal, piscícola u otros análogos, al igual que aquellos otros cuyo interés económico, social y ecológico así lo justifique..." y "d) Asegurar la explotación y el aprovechamiento racionales de las riquezas y los recursos naturales..., mediante fórmulas compatibles con la preservación y la mejora del medio."

El artículo 5 del mismo texto enumera entre los fines de la actuación pública de carácter urbanístico:

"b) Vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural."

La introducción de estos cambios contribuyen de forma efectiva al cumplimiento de los fines arriba señalados, en cuanto que permite la compatibilización entre la conservación y la protección de las condiciones ambientales y el necesario desarrollo económico y social de las poblaciones rurales, suponiendo una más que necesaria reactivación del mercado laboral y constituyendo a su vez una forma racional del uso del suelo, plenamente congruente con la calidad del medio rural al supeditarse al Organismo sectorial el establecimiento del mismo.

La Modificación propuesta es la primera presentada desde la aprobación del Plan General Municipal Vigente por lo que no resulta necesaria la presentación de la versión completa y actualizada del mismo regulado en el artículo 82.5 de la LSOTEX y además la documentación gráfica del Plan no sufre cambios.

Cualquier actuación a realizar en los terrenos objeto de Modificación requiere previamente la calificación urbanística, que ha de otorgarse conforme al procedimiento previsto en el Art. 27.2 LSOTEX por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal conforme a la LSOTEX, arts. 26, 1.2. b) y 29. Además, de acuerdo con el Art. 20 LSOTEX, las obras, construcciones e instalaciones así como los usos que se desarrollen estarán sujetos a la legislación sectorial que los regule y contarán con los permisos que al efecto deban requerirse al Órgano competente.

La zona a modificar se encuentra afectada por el P.D de LA RED NATURA 2000, al estar incluida en la LIC de Valdecigüeñas, para ello la modificación propuesta tiene en cuenta los valores ambientales de la red Natura y se ajusta a las directrices de ordenación territorial y urbanística previstas en el PLAN DIRECTOR DE LA RED NATURA 2000 EN EXTREMADURA, con lo cual se adoptarán las medidas dirigidas a evitar la fragmentación del territorio y, en su caso, a restituir la conectividad ecológica de la Red Natura 2000.

Diligencia para hacer constar que la modificación propuesta no del 22.8.18 que se aprueba inicialmente en sesión plenaria del 28.8.18 y se publica en el DOG el 12.9.18. En cuanto al Plan de las Alas 7.3.18

Secretaría



OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
 C/ Santiago, nº 59, C.P.: 06900, Llerena (Badajoz). Tlf: 924 872 592. e-mail: aguvai@manllesna.es

11 OCT. 2018

Foo. Marcela Delgado Ruiz
 D.N.I.: 9009742-1

23 OCT 2018 9

3. TEXTOS ACTUALES A MODIFICAR

Se modifica el punto primero del apartado c del artículo ART. 3.4.37., en negrita y subrayado lo que se pretende modificar.

ART. 3.4.37.- Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable Protección Natural (SNUP-N).

A. DELIMITACIÓN.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-N* en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Con ella se establece la protección de los espacios naturales protegidos existentes en el municipio y los hábitat naturales de interés para la conservación recogidos en el Anexo I de la Directiva Hábitat de la Unión Europea. (Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitat naturales y de la flora y fauna silvestres), así como de la Ley de Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y que deben ser sujetos a medidas que garanticen su conservación.

B. CONDICIONES DE USO.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el Artículo 3.4.17. <Usos y actividades permitidos en Suelo No Urbanizable> de la presente normativa.

I. USOS PERMITIDOS.

A Vivienda unifamiliar, con las siguientes condiciones y siempre y cuando no contradigan los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de los distintos espacios naturales protegidos:

1. Tener una utilización de carácter exclusivamente agropecuario o forestal y estar destinada al encargado de la explotación.
 2. No superar una superficie máxima de 200 m².
 3. No incurrir en los supuestos de riesgo de formación de núcleo de población de población descritos en la presente Normativa y la legislación vigente.
- Disponer de una parcela con una superficie mínima de 15.000 m².

B Agrícola: En categorías AA.

C Ganadero: En categoría AG. Autorizable la acuicultura.

II. USOS PROHIBIDOS.

Los no permitidos expresamente.

Los prohibidos por los correspondientes PORN de los espacios naturales Se prohíben el cambio de uso agropecuario a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido.

C. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

- **La superficie máxima edificable será de 200 m²** en una planta y con una altura máxima de 4 m.
- Si el edificio cuenta con cerca, ésta tendrá una altura máxima de 1,20 metros.
- Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
- Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la vivienda está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
- La parcela mínima edificable en esta categoría de suelo será de 15.000 m².
- Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 500 metros cuando se trate de viviendas y pertenezcan a unidades catastrales diferentes, no pudiendo existir más de una vivienda por cada dos hectáreas.

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
C/ Santiago, nº 59, C.P.: 06900, Llerena (Badajoz). Tlf: 924-872-592. Email: ccguva@manillerena.es

CIUDADANÍA: Para hacer constar que el presente documento es copia fiel del original, al que me remito

Fuente

11 OCT 2018

que aprobado
del 28. 6.17 y
aprobado provisoriamente
en Plano del día 7-5-18.
En virtud de lo que se establece,
se publica en el DOG del 12.5
del P. 6. 17.



4. TEXTOS MODIFICADOS

ART. 3.4.37.- Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable Protección Natural (SNUP-N).

A. DELIMITACIÓN.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-N* en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable. Con ella se establece la protección de los espacios naturales protegidos existentes en el municipio y los hábitat naturales de interés para la conservación recogidos en el Anexo I de la Directiva Hábitat de la Unión Europea. (Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitat naturales y de la flora y fauna silvestres), así como de la Ley de Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y que deben ser sujetos a medidas que garanticen su conservación.

B. CONDICIONES DE USO.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el Artículo 3.4.17. <Usos y actividades permitidos en Suelo No Urbanizable> de la presente normativa.

I. USOS PERMITIDOS.

A Vivienda unifamiliar, con las siguientes condiciones y siempre y cuando no contradigan los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de los distintos espacios naturales protegidos:

5. Tener una utilización de carácter exclusivamente agropecuario o forestal y estar destinada al encargado de la explotación.
6. No superar una superficie máxima de 200 m².
7. No incurrir en los supuestos de riesgo de formación de núcleo de población de población descritos en la presente Normativa y la legislación vigente.
8. Disponer de una parcela con una superficie mínima de 15.000 m².

B Agrícola: En categorías AA.

C Ganadero: En categoría AG. Autorizable la acuicultura.

II. USOS PROHIBIDOS.

Los no permitidos expresamente.

Los prohibidos por los correspondientes PORN de los espacios naturales Se prohíben el cambio de uso agropecuario a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido.

C. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

- El coeficiente de edificabilidad máxima será de 0,01 m²/m²s en una planta y con una altura máxima de 4 m.
- Si el edificio cuenta con cerca, ésta tendrá una altura máxima de 1,20 metros.
- Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
- Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la vivienda está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
- La parcela mínima edificable en esta categoría de suelo será de 15.000 m².
- Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 500 metros cuando se trate de viviendas y pertenezcan a unidades catastrales diferentes, no pudiendo existir más de una vivienda por cada dos hectáreas.

DILIGENCIA: Para tener constancia que la modificación Planteada en 22.º de 00.1 del PORN fue aprobada inicialmente en sesión plenaria OB.6.18, publicada en el BOE n.º 125 del 08.6.88 y aprobada provisionalmente en Pleno del 7.8.88

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
C/ Santiago, nº 59, C.P.: 06900, Llerena (Badajoz) Tlf: 924 872 592. e-mail: oguvai@manillerena.es

Planteado en Arca a 10.10.18
No Solicitar

23 OCT 2018

5. TEXTOS PARA REFUNDIR.

En la siguiente página se adjunta la hoja a refundir de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Fuente del Arco.

En Llerena, 24 de agosto de 2017

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO.

Fdo.: M^a José García García
Arquitecta- Directora de la O.G.U.V.A.T.

Fdo.: Sylvia Souto Guerrero.
Asesora- jurídica de la O.G.U.V.A.T.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la modificación puntual 001 del P. 6.4. fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 6-18, publicada en el DOE n.º 125 del 28-6-18 y aprobada provisionalmente en Pleno del día 7-8-18.

Fuente del Arco, a 10-10-18

So secretario,

AYUNTAMIENTO
DE
FUENTE DEL ARCO
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es copia fiel de su original, al que se remite.
Fuente del Arco
11 OCT. 2018
LA ADMINISTRATIVA
Fdo.: Marisol Delgado Ruiz
D.N.I.: 80029742-T

ART. 3.4.37.- Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable Protección Natural (SNUP-N).

A. DELIMITACIÓN.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-N* en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable. Con ella se establece la protección de los espacios naturales protegidos existentes en el municipio y los hábitat naturales de interés para la conservación recogidos en el Anexo I de la Directiva Hábitat de la Unión Europea. (Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitat naturales y de la flora y fauna silvestres), así como de la Ley de Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y que deben ser sujetos a medidas que garanticen su conservación.

B. CONDICIONES DE USO.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el Artículo 3.4.17. <Usos y actividades permitidos en Suelo No Urbanizable> de la presente normativa.

I. USOS PERMITIDOS.

A Vivienda unifamiliar, con las siguientes condiciones y siempre y cuando no contradigan los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de los distintos espacios naturales protegidos:

1. Tener una utilización de carácter exclusivamente agropecuario o forestal y estar destinada al encargado de la explotación.
2. No superar una superficie máxima de 200 m².
3. No incurrir en los supuestos de riesgo de formación de núcleo de población de población descritos en la presente Normativa y la legislación vigente.
4. Disponer de una parcela con una superficie mínima de 15.000 m².

B Agrícola: En categorías AA.

C Ganadero: En categoría AG. Autorizable la acuicultura.

II. USOS PROHIBIDOS.

Los no permitidos expresamente.

Los prohibidos por los correspondientes PORN de los espacios naturales Se prohíben el cambio de uso agropecuario a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido.

C. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

• **El coeficiente de edificabilidad máxima será de 0,01 m²/m²s en una planta y con una altura máxima de 4 m.**

• Si el edificio cuenta con cerca, ésta tendrá una altura máxima de 1,20 metros.

• Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.

• Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la vivienda está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.

• La parcela mínima edificable en esta categoría de suelo será de 15.000 m².

• Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 500 metros cuando se trate de viviendas y pertenezcan a unidades catastrales diferentes, no pudiendo existir más de una vivienda por cada dos hectáreas.

DILIGENCIA: Para tener constancia que la modificación presentada en el art. 3.4.17 del PGU que aprobada inicialmente por el Pleno Pleno OB-0-18, publicada en el DOE n.º 125 del 03-0-18 y aprobada por el Pleno Pleno OB-0-18, publicada en el día 7-8-18 - Facilito con fecha 10-10-18

La Secretaria,

11 OCT 2018

Página 67

73 OCT 2018